krisis

Kritik der Warengesellschaft

Ernst Lohoff

Warum das Wohnen unbezahlbar wird und was dagegen zu tun ist

Eine kleine politische Ökonomie des Immobiliensektors

Beitrag **1 / 2020**

Warum das Wohnen unbezahlbar wird und was dagegen zu tun ist

Eine kleine politische Ökonomie des Immobiliensektors

Ernst Lohoff

krisis 1/2020
Kritik der Warengesellschaft

krisis – Kritik der Warengesellschaft 1/2020

Berlin: epubli, 2020

Hrsg.: Förderverein krisis – Verein für kritische Gesellschaftswissenschaft e.V.
Postfach 81 02 69 | 90247 Nürnberg

Tel.++49 911 7056 28
Fax ++49 911 780 9542

www.krisis.org
krisisweb@yahoo.de

ISSN 2196-940X

Inhalt

Zusammenfassung

Während in den letzten zehn Jahrern die offiziellen Inflationsraten in Deutschland ausgesprochen niedrig ausfielen, explodieren beim Wohnraum vor allem in den Großstädten die Preise. Das gilt für Wohneigentum ebenso wir für die Mieten. Dabei handelt es sich keineswegs um ein spezifisch deutsches Phänomen. Seit den 1980er-Jahren, also seit dem Übergang zu einem von der Finanzmarktdynamik getragenen Kapitalismus, gehen in einem Land nach dem anderen die Immobilienpreise und die Mieten durch die Decke. Was diese allgemeine Entwicklung angeht, zählt Deutschland sogar zu den Nachzüglern.

Dieser Beitrag geht nicht so sehr auf länderspezifische Fakten und Entwicklungen ein, sondern setzt grundsätzlicher an. Im ersten Teil wird zunächst einmal prinzipiell geklärt, wie der Preisbildungsmechanismus auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt überhaupt funktioniert, wie diese beiden Märkte sich von anderen Gütermärkten unterscheiden und welche spezifischen Bewegungsgesetze sie aufweisen. Im Lichte dieser Analyse stellt sich heraus, dass die Besonderheiten der Preisentwicklung beim Wohnraum sich auf die besondere Rolle der Naturressource Boden in diesem Sektor zurückführen lassen.

Der zweite Teil des Textes nimmt vor diesem Hintergrund die geschichtliche Entwicklung in den Blick und richtet nicht zuletzt das Augenmerk darauf, welche Rolle die Immobilienwirtschaft in den verschiedenen Stadien kapitalistischer Entwicklung für die gesamtgesellschaftliche Kapitalakkumulation spielte. Im Zentrum steht dabei unsere Epoche, das Zeitalter des »finanzmarktdominierten Kapitalismus« und dessen Binnendynamik. Auch hier fällt das Ergebnis ebenso eindeutig wie erschreckend aus. In unserer Epoche ist das System des kapitalistischen Reichtums, zumindest wenn man die Weltwirtschaft als ganze betrachtet, in einem hohen Grad von den an eine permanente »Wert«-Steigerung von Grund und Boden gebundenen Immobilienkonjunkturen abhängig geworden. Ein Wirtschaftswachstum, das zu großen Teilen auf permanent steigenden Preisen bei dieser Naturressource beruht, ist aber nicht nur hochprekär und trägt von vornherein schon den Keim von Krisenschüben in sich; bereits vor dem Eintreten von Krisen zeitigt es verheerende gesellschaftliche Verwerfun-

gen, weil in immer mehr Regionen immer mehr Menschen vom Zugang zum Grundbedürfnis Wohnen abgeschnitten werden.

Die Wohnungsfrage lässt sich als Bodenfrage dechiffrieren. Zu ihrer Lösung ist es letztlich unabdingbar Grund und Boden seines Warencharakters zu entkleiden und das ist wiederum an die Aufhebung des Privateigentums an dieser Naturresource gebunden. Im dritten Teil wird skizziert wie unter den heutigen Bedingunen Zwischenschritte zu diesem Ziel aussehen könnten und in welche Gesamtperspektive sich der Kampf ums Wohnen einfügt.

Vorspann

In den letzten zehn Jahren fielen die offiziellen Inflationsraten in Deutschland ausgesprochen niedrig aus und bewegten sich zwischen 0,3 und 2,1 Prozent, dem niedrigsten Niveau seit der Weltwirtschaftskrise Anfang der 1930er-Jahre. Auch wenn diese Zahlen die reale Entwicklung der Lebenshaltungskosten nicht eins zu eins widerspiegeln, so blieben die Preise für die Dinge des täglichen Bedarfs doch insgesamt vergleichsweise stabil. Für *ein* unverzichtbares Schlüsselgut gilt allerdings das genaue Gegenteil. Vor allem in den Großstädten explodieren beim *Wohnraum* seit Jahren die Preise. Das gilt für Wohneigentum, das gilt aber auch für die Mieten. Vor allem bei Neuvermietungen fallen die Steigerungsraten horrend aus. Im ersten Quartal 2018 mussten bei einer allgemeinen Inflationsrate von 1,5 Prozent neue Mieter 5,5 Prozent mehr berappen als ein Jahr zuvor.[1] 2017 räumte die Bundesregierung auf eine Anfrage der Grünen ein, dass inzwischen jeder sechste Mieterhaushalt mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden muss.

Bei dieser eklatanten Diskrepanz zwischen einer moderaten allgemeinen Inflationsrate und explodierenden Wohnkosten handelt es sich keineswegs um ein spezifisch deutsches Phänomen. Seit den 1980er-Jahren, also seit dem Übergang zu einem von der Finanzmarktdynamik getragenen Kapitalismus, gehen in einem kapitalistischen Land nach dem anderen die Immobilienpreise – und in deren Gefolge auch die Mieten – durch die Decke. Was diese allgemeine Entwicklung angeht, zählt Deutschland sogar zu den Nachzüglern. Gemessen an den geradezu astronomischen Immobilienpreisen und Miethöhen in New York, Peking, Rio oder London gibt es in München oder Berlin Wohnraum noch immer zu »Schnäppchenpreisen«.

Wenn es sich bei der Explosion der Immobilien- und Mietpreise um einen globalen, die gesamte Epoche des finanzmarktdominierten Kapitalismus kennzeichnenden Trend handelt, dann genügt es zu dessen Erklärung selbstverständ-

1 www.zeit.de/wirtschaft/2018-08/wohnungsmarkt-mietpreise-neuvermietungen-anstieg-mietpreisbremse

lich nicht, wie in der offiziellen hiesigen Diskussion üblich, nur flüchtige, auf wenige Jahre begrenzte oder länderspezifische Einzelfakten zu bemühen. Um zu einem tiefergehenden Verständnis zu gelangen, muss man zunächst einmal die systemischen Ursachen dieses globalen Trends aufspüren. Das setzt allerdings voraus, dass zunächst einmal prinzipiell geklärt wird, wie der Preisbildungsmechanismus auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt überhaupt funktioniert und wie diese beiden Märkte sich von anderen Gütermärkten unterscheiden. Dementsprechend widmet sich der erste Teil dieses Textes der Frage, welche spezifischen Bewegungsgesetze der Immobilienmarkt und in seinem Schlepptau der Wohnungsmarkt aufweisen. Der Befund ist eindeutig: Das Wohnen wird unbezahlbar, weil der Boden unbezahlbar wird. Die Wohnungsfrage entpuppt sich damit im Kern als Bodenfrage. Der zweite Teil des Textes nimmt vor diesem Hintergrund die geschichtliche Entwicklung in den Blick und richtet nicht zuletzt das Augenmerk darauf, welche Rolle die Immobilienwirtschaft in den verschiedenen Stadien kapitalistischer Entwicklung für die gesamtgesellschaftliche Kapitalakkumulation spielte. Im Zentrum steht dabei unsere Epoche, das Zeitalter des »finanzmarktdominierten Kapitalismus« und dessen Binnendynamik. Auch hier fällt das Ergebnis ebenso eindeutig wie erschreckend aus. In unserer Epoche ist das System des kapitalistischen Reichtums, zumindest wenn man die Weltwirtschaft als ganze betrachtet, in einem hohen Grad von den an eine permanente »Wert«-Steigerung von Grund Boden gebundenen Immobilienkonjunkturen abhängig geworden. Ein Wirtschaftswachstum, das zu großen Teilen auf permanent steigenden Preisen bei dieser Naturressource beruht, ist aber nicht nur hochprekär und trägt von vornherein schon den Keim von Krisenschüben in sich; bereits vor dem Eintreten von Krisen zeitigt die »Wert«-Steigerung von Grund und Boden verheerende gesellschaftliche Verwerfungen, weil in immer mehr Regionen immer mehr Menschen vom Zugang zum Grundbedürfnis Wohnen abgeschnitten werden.

Wie die in diesem Text entwickelte Analyse zeigt, handelt es sich bei der heutigen Wohnungsfrage um ein grundsätzliches Problem. Unter den Bedingungen des finanzmarktdominierten Kapitalismus lässt sich die Warenform von Grund

und Boden nämlich mit der Erfüllung des Bedürfnisses nach menschenwürdigem Wohnraum immer schlechter vereinbaren. Vor diesem Hintergrund drängt sich natürlich die Frage auf, was gegen diese Entwicklung zu tun sei. Die grundlegende Perspektive ist mit dem Ergebnis der Analyse schon gegeben: Letztlich lässt sich die neue Wohnungsfrage nur lösen, indem Grund und Boden ihres Warencharakters entkleidet werden, und das ist wiederum an die Aufhebung des Privateigentums an dieser Naturressource gekoppelt. Der dritte des Textes begnügt sich dementsprechend nicht mit einer Kritik der marktideologischen Gespensterdebatten rund ums Wohnen. Er skizziert im Lichte der in den beiden ersten Abschnitten entwickelten Analyse, wie eine emanzipative Lösung der Wohnungsfrage aussehen könnte.

Teil 1: Die Ware Wohnen und ihr besonderer Charakter

1. Das Bett der Penelope

Zur Befriedigung seiner verschiedenen sinnlichen Bedürfnisse benötigt der Mensch unterschiedliche Güter. Zu diesen Gütern gehört auch ein Dach über dem Kopf. Behausungen unterscheiden sich von anderen materiellen Gütern zunächst einmal vor allem durch *eine* Eigentümlichkeit: ihre Ortsgebundenheit. Als einziges Gut des täglichen Bedarfs ist der Wohnraum untrennbar mit einem bestimmten Ausschnitt der Erdoberfläche verwachsen. Diese besondere Eigenschaft prägt schon die Schaffung von Wohnraum. Man kann kein Gebäude errichten, ohne es an einen ganz bestimmten Platz zu stellen. Die Immobilität des Erzeugnisses spiegelt sich in der hohen Mobilität der Bauindustrie wieder. Fast alle anderen Industrien haben feste Fertigungsstätten, an denen sie ein Produkt nach dem anderen erzeugen. Die Baubetriebe ziehen dagegen mit Mann, Maus und Mörtel von Baustelle zu Baustelle. Haben sie ihren jeweiligen Beitrag geleistet, wechseln sie die Produktionsstätte. Auch nach ihrer Fertigstellung verharren Häuser und Wohnungen so unverrückbar an ihrem angestammten Platz wie das Bett der Penelope. Ganz anders ist es bei anderen Waren. Niemand ist gezwungen, zum Zähneputzen die Zahnbürstenfabrik aufzusuchen. Einen Apfel kann man überall verspeisen, nicht nur unter dem Baum, an dem er gewachsen ist. Bei Wohnraum fallen dagegen Produktion und Nutzung zwar zeitlich auseinander, nicht aber räumlich. Häuser und Wohnung bleiben ihren Lebtag still und starr exakt an dem Ort ihrer Errichtung.

Dem Kapitalismus wohnt bekanntlich der Drang inne, allen gesellschaftlichen Reichtum in Warenreichtum zu verwandeln und den Warenkauf zur Voraussetzung jeder Bedürfnisbefriedigung zu machen. Das betrifft selbstverständlich auch das Wohnen. Der Einkauf von Wohnraum nimmt dabei zwei unterschiedliche Formen an. Wer es sich leisten kann und will, erwirbt ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung. Wem das nötige Geld fehlt oder wer kein Wohneigentum

erwerben will, wohnt zur Miete. Im ersten Fall kauft der Wohnraumnutzer den Wohnraum, in der zweiten Variante erwirbt dieser lediglich ein Nutzungsrecht an diesem. Dieses Nutzungsrecht muss der Mieter durch regelmäßige Zahlungen an den Eigentümer periodisch erneuern. Für diese beiden Formen des Ankaufs von Wohnraum haben sich zwei getrennte Märkte herausgebildet. Der Markt für Häuser und Wohnungen nennt sich *Immobilienmarkt,* für den Nutzungsrechte-Markt hat sich die Bezeichnung *Wohnungsmarkt* eingebürgert.

2. Die Immobilie: ein Kind zweier Märkte

Der Wohnungsmarkt setzt als Pendant zum Mieter den Vermieter voraus. Diese Art Wohnraumeigentümer hat offenbar einen anderen Grund für den Erwerb von Immobilien als den, selbst darin zu leben. Worin dieses andere Motiv besteht, weiß jeder. Immobilieneigentum kann außer zum Wohnen auch als Geldanlage dienen

Das ist insofern bemerkenswert, als Gütermärkte und Anlagemärkte in aller Regel streng voneinander geschieden sind. Auf den *Gütermärkten* werden Erzeugnisse umgeschlagen, die irgendeinen sinnlich-stofflichen Gebrauchswert haben, den der Käufer selber zu nutzen beabsichtigt. Beim Konsumgütermarkt ist das offensichtlich: Wer einen Fernseher kauft, will fernsehen. Wer sich eine Hose kauft, möchte diese anziehen. Niemand legt sein Geld in Fernsehern oder Hosen an. Das gleiche Bild bietet übrigens auch eine zweite Unterabteilung des Gütermarktes – der Investitionsgütermarkt. Unternehmen kaufen Maschinen und Rohstoffe nicht in der Absicht, diese in den Tresor zu stecken, sondern für den »produktiven Konsum« (Marx), d.h. für den Einsatz in den Fertigungsprozessen. Für die Geldanlage existieren demgegenüber Extramärkte – die *Geld- und Kapitalmärkte* mit ihrem Riesensortiment von Aktien, Derivaten, Staatstiteln und anderen Wertpapieren. Die dort gehandelten Waren haben keinerlei sinnlich-stofflichen Gebrauchswert. Der Immobilienmarkt bildet dagegen eine Art Intermundium zwischen Gütermarkt und Kapitalmarkt. Von den Edelmetallen einmal abgesehen, sind Immobilien traditionell die einzigen Gütermarktwaren, die trotz ihres sinnlich stofflichen Gebrauchswerts gleich-

zeitig auch als Anlageobjekt dienen. Diese Sonderstellung hat weitreichende Implikationen für den Preisbildungsprozess auf den Immobilienmärkten. Weil der Immobiliensektor in unmittelbarer Konkurrenz zu anderen Anlageformen steht, hängt nämlich die Entwicklung der Immobilienpreise ganz wesentlich vom Geschehen bei den anderen Anlageformen ab.

3. Wohnraum – eine Kompositware

Wie schon erwähnt, unterscheidet sich der Wohnraum von anderen Dingen des täglichen Bedarfs durch seine strikte Ortsgebundenheit. Diese für die Immobilien namengebende Eigentümlichkeit[2] bleibt nicht ohne Konsequenz, wenn Wohnen zur Ware wird. Beim Wohnraum werden immer zwei höchst unterschiedliche Typen von Waren im Doppelpack gehandelt. Wer ein Haus kauft, bezahlt zum einen die Leistungen der beteiligten Bauunternehmen und zum anderen das Grundstück, auf dem das Haus steht. Und auch wer eine Wohnung nur mietet, zahlt zum einen für die Nutzung von Dach, Wänden usw. und zum anderen für die Nutzung eines ganz bestimmten Stückchens Erdoberfläche.

In die Preise von Immobilien gehen also zwei höchst unterschiedliche Komponenten ein: der Preis der diversen bauindustriellen Erzeugnisse und Dienstleistungen und der Preis der Naturressource Grund und Boden. Die spezifischen Bewegungsgesetze des Immobilienmarktes lassen sich folglich nur verstehen, wenn man diese beide Bestandteile zunächst einmal analytisch getrennt betrachtet, um dann ihr eigentümliches Zusammenspiel zu betrachten.

Vom Standpunkt der Marx'schen Kritik der Politischen Ökonomie weist die erste Komponente, das Erzeugnis von Bauwirtschaft und Baustoffindustrie, keine grundsätzlichen Unterschiede zu anderen Gütermarktwaren auf. Ob ein Unternehmen Flugzeuge produziert, Kleidung oder Gebäude, die auf dem Markt durchsetzbaren Preise oszillieren um die Summe aus Kostpreis und Durchschnittsprofitrate. (MEW 25, S. 167 f.) Der Begriff des Kostpreises bezeichnet in der Kritik der Politischen Ökonomie den Geldbetrag, den ein Kapital pro

2 »Immobilis« ist das lateinische Wort für unbeweglich.

erzeugter Ware für Löhne und Produktionsmittel aller Art vorschießen muss. Natürlich kommt es dabei permanent zu Preisschwankungen. Mal bevorzugt die Marktsituation die eine Branche, mal die andere. Deshalb liegen die realen Profitraten in manchen Fertigungszweigen über und in anderen unter der Durchschnittsprofitrate. Solange jedoch Kapital aus den weniger rentablen in die profitableren fließen kann, können sich solche Vorteile nicht zum Dauerzustand verfestigen.[3] Selbstverständlich kann die Bauindustrie hierzulande angesichts der überschießenden Baukonjunktur derzeit hohe Preise und ansehnliche Profite durchsetzen. Das ist aber nur eine Rückwirkung des überschießenden Immobilienbooms. Für gewöhnlich erscheinen angesichts einer solchen Mangelsituation neue Baubetriebe auf dem Markt oder die bisherigen vergrößern sich. In beiden Fällen normalisieren sich dann bald die Preise. Ein über Jahrzehnte sich erstreckendes Steigen der Immobilienpreise lässt sich daher mit der Baukostenentwicklung nicht erklären; dafür ist vielmehr die andere Komponente, der Bodenpreis und dessen Entwicklung, verantwortlich.

4. Die Ware Boden und ihr Preis

Um die Mechanismen der Preisbildung von Grund und Boden zu verstehen, muss man sich zunächst einmal den spezifischen Charakter dieses Gutes vergegenwärtigen. Bei Grund und Boden handelt es sich um eine Naturressource und nicht um Menschenwerk. Er ist Ergebnis geologischer Prozesse, deren Anfang bereits einige Milliarden Jahre zurückliegt. Außerdem lässt sich die Erdoberfläche weder verrücken noch vergrößern. Gleichzeitig ist Grund und Boden eine unverzichtbare Voraussetzung all unseres Treibens. Man kann keinen Schritt im Leben unternehmen, ohne dabei in irgendeiner Weise in Beziehung zum Boden zu treten. Ob ein Kind im Sandkasten spielt, jemand Auto fährt, am Badestrand liegt oder in einer Werkstatt schraubt und fräst – in irgendeiner Weise bedeutet das immer auch eine Form von Bodengebrauch.

[3] Von Monopolpreisen sehe ich hier ab.

In den traditionellen Gesellschaften entsprach dieser Vieldimensionalität eine bunte Vielfalt einander durchkreuzender, auf verschiedene Personen verteilte Bodennutzungsrechte. Um es an einem Beispiel festzumachen: Ein bestimmter Wald konnte gleichzeitig den Bauern eines Dorfes als Weide für ihre Schweine dienen; ferner durften alle Brennholz sammeln, während das Jagdrecht dem Feudalherrn vorbehalten blieb. Die kapitalistische Gesellschaft hat dieses Ineinander abgeschafft und stattdessen das Privateigentum an Grund und Boden in die Welt gesetzt und zur Zugangsbarriere gemacht. Erst sie hat das gemeinsame Naturerbe strikt parzelliert. Jede Parzelle gehört exklusiv einer bestimmten juristischen Person, die das alleinige Recht an diesem Stückchen Erdoberfläche hat und nach Gutdünken Mitnutzungsrechte vergeben kann. Sämtliche traditionellen Nutzungsrechte sind damit ausgelöscht worden. Diese juristische Ausschlussordnung setzt die Grundeigentümer in den Stand, jegliche Nutzung »ihres« Bodens an Tributzahlungen namens »Pacht« zu binden. Es entsteht damit eine eigene Art von Einkommen, die sowohl von der klassischen Ökonomie als auch in der Marx'schen Theorie als *Grundrente* bezeichnet wird. Marx hat sich im dritten Band des »Kapitals« am Beispiel der landwirtschaftlichen Bodennutzung mit dem Problem der Grundrente ausführlich auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang stellt er en passant dar, wie der Boden zu seinem Preis kommt. Diese Erklärung führt uns direkt zu der schon angesprochenen Eigentümlichkeit des Immobilienmarktes zurück, gleichzeitig als Anlagemarkt zu dienen. Marx argumentiert nämlich folgendermaßen: In einer kapitalistischen Gesellschaft erscheint jede »regelmäßige Geldeinnahme ... als der Zins eines imaginären Kapitals« (MEW 25, S. 636). Das gilt auch für die Bodenrente. Wer die durchschnittliche Rendite angelegten Geldkapitals kennt, kann leicht die Größe des imaginären Kapitals, das als Quelle der Bodenrente erscheint, bestimmen. Marx verdeutlicht das an einem Beispiel: »Ist z.B. der mittlere Zinsfuß 5%, so kann also auch eine jährliche Grundrente von 200 Pfd. St. als Zins eines Kapitals von 4000 Pfd. St. ... betrachtet werden.« (MEW 25, S. 636).[4] Dieses imaginäre Kapital

[4] Wer sich noch an den Mathematikunterricht der Mittelstufe erinnert, kann diesen Zusammenhang natürlich auch auf eine simple Formel zusammenziehen. Wenn BP

existiert aber nicht nur als Rechenergebnis in den Köpfen der Bodenbesitzer, wenn sie den »Wert« ihres Grundstücks im Vergleich zu anderen Anlageformen taxieren. Investoren haben die Wahl zwischen verschiedenen Anlageformen und können ihr Geldkapital genauso gut in Grund und Boden wie in Aktien oder Staatspapiere stecken. Damit gewinnt der dem Grund und Boden zugeschriebene imaginäre Kapitalwert aber eine unmittelbar praktische Bedeutung und wird bestimmend für den realen Bodenpreis. Zu diesem Preis erworben, wirft Grund und Boden die aktuelle auf dem Kapitalmarkt erzielbare Durchschnittsrendite ab. Bis zu diesen Preis lohnt sich vom Investorenstandpunkt dessen Kauf. Folglich ist das imaginäre Kapital identisch mit dem durchschnittlichen Marktpreis, um den die tatsächlichen Preise von Grund und Boden schwanken.

Die Entwicklung des Bodenpreises ist demnach von zwei höchst unterschiedlichen Faktoren abhängig. Zum einen von der Höhe der Bodenrente. Je höher diese steigt, desto höher ist auch der Bodenpreis. Zum anderen anderen von den Durchschnittsrenditen, die am Kapitalmarkt zu erzielen sind. Der Bodenpreis entwickelt sich gegenläufig zu diesen. Liegen die Renditen auf den Kapitalmärkten hoch, dann fällt der Bodenpreis niedrig aus. Sinken diese, steigt der Bodenpreis. Marx hat diesen Zusammenhang schon dargestellt und daraus eine Tendenz zu steigenden Bodenpreisen abgeleitet:

> »Es folgt daher, daß, die Grundrente als konstante Größe vorausgesetzt, der Bodenpreis steigen oder fallen kann, umgekehrt wie der Zinsfuß steigt oder fällt. Fiel der gewöhnliche Zinsfuß vom 5 auf 4%, so stellte eine jährliche Grundrente von 200 Pfd. St. die jährlich Verwertung eines Kapitals von 5000 Pfd. St., statt von 4000 Pfd. St. vor, und so wäre der Preis desselben Grundstücks von 4000 auf 5000 Pfd. St. gestiegen (...) Umgekehrt im um-

der Bodenpreis ist, die Bodenrente Gr und die in Prozent angegebene durchschnittliche Rendite für angelegtes Geldkapital k_r dann lässt sich mit Hilfe des Dreisatzes folgende Gleichung aufstellen $\frac{BS}{Gr} = \frac{100\%}{k_r}$. Löst man diese Gleichung nach BP auf, dann gelangt man zu folgendem Resultat: $BP = Gr \cdot \frac{100\%}{k_r}$. Bodenpreis und Bodenrente verhalten sich also proportional zueinander. Zwischen Bodenpreis und der durchschnittlichen Rendite für angelegtes Geldkapital besteht dagegen eine reziproke Proportionalität.

> gekehrten Fall. Es ist dies eine von der Bewegung der Grundrente selbst unabhängige und nur durch den Zinsfuß geregelte Bewegung des Bodenpreises. Da wir aber gesehen haben, daß die Profitrate im Fortschritt der gesellschaftlichen Entwicklung eine Tendenz zum Fallen hat, und daher auch der Zinsfuß, soweit er durch die Profitrate geregelt wird, daß ferner, auch abgesehen von der Profitrate, der Zinsfuß eine Tendenz zum Fallen hat, infolge des Wachstums des verleihbaren Geldkapitals, so folgt, daß der Bodenpreis eine Tendenz zum Steigen hat, auch unabhängig von der Bewegung der Grundrente ...« (MEW 25, S. 636 f.).

Wenn man sich diesen Zusammenhang klar macht und bedenkt, auf welchem historisch niedrigen Niveau heute die Kapitalmarktrenditen liegen, dann ist es eigentlich nicht sonderlich verwunderlich, dass die Bodenpreise durch die Decke gehen und die Immobilienpreise mit ihnen. Wenn sich die realen Renditen auf den Kapitalmärkten Null annähern – und das ist bei wichtigen Anlageformen seit Jahren der Fall – dann muss der Bodenpreis im Gegenzug gegen unendlich gehen.

5. Zwischen Atacama und Cherrapunji

Weil der Immobilienmarkt in Konkurrenz zu den Geld- und Kapitalmärkten steht, interferiert der Bodenpreis mit dem, was Marx als »gewöhnlichen Zinsfuß« bezeichnet hat und was man allgemein als durchschnittliche Kapitalmarktrendite bezeichnen könnte.[5] Im Zeitalter freien Kapitalverkehrs und transnationaler Finanzmärkte handelt es sich bei der durchschnittlichen Kapitalmarktrendite um eine weltmarktunmittelbare Größe, die dementsprechend überall auf dem Globus zu einem gegebenen Zeitpunkt gleich groß ist. Trotzdem gibt es kein anderes Gut, bei dem die Preise dermaßen eklatant auseinanderklaffen wie bei Grund und Boden.

[5] Den Marx'schen Begriff habe ich nicht nur ersetzt, weil er antiquitiert klingt, sondern vor allem weil er es nahelegt, die Kapitalmarktbeziehungen auf Kreditbeziehungen zu reduzieren und andere Formen, wie etwa das Aktienkapital, zu vergessen.

Auf den *Finanzmärkten* werden durch den computergestützten Arbitragehandel selbst minimale Preisunterschiede zwischen den verschiedenen Börsenplätzen dieser Welt innerhalb von Sekundenbruchteilen ausgeglichen. Auf den *Gütermärkten* sind zwar regionale Preisdifferenzen die Regel. Es gibt sie mal mehr mal weniger ausgeprägt innerhalb jedes Territorialstaates und erst recht zwischen den verschiedenen Volkswirtschaften. In der EU kostet derzeit ein Liter Super zwischen 1,18 € (Polen) und 1,75 € (Niederlande). Wer in den USA shoppen geht, zahlt für Jeans und Elektronikartikel deutlich weniger als hierzulande. Derlei Preisunterschiede sind aber mikrologisch gemessen an den Preisdifferenzen auf dem *Bodenmarkt.* Auf keinem anderen Markt spreizt sich das Preisgefüge auch nur ansatzweise derart extrem auf wie auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt. In den 1980er-Jahren, auf dem Höhepunkt des japanischen Immobilienbooms, war die Stadtfläche Tokios genauso viel »wert« wie das Gesamtterritorium Kanadas, des zweitgrößten Flächenstaats dieser Welt. Dabei hätte der Großraum Tokio auf dem Staatsgebiet Kanadas immerhin 15.000 mal Platz. 2019 war in der thüringischen Stadt Apolda ein Quadratmeter Bauland für 21 € zu haben, auf der Insel Sylt hingegen im Durchschnitt für 8.000 €, und ein Grundstück in der Münchner Fußgängerzone wechselte im selben Jahr für 160.000 € pro Quadratmeter den Eigentümer. Zwischen einem Neubaugebiet in der thüringischen Provinz und der Toplage in der bayrischen Landeshauptstadt klaffen also die Bodenpreise ähnlich weit auseinander wie die jährlichen Regenmengen in der Atacamawüste (0.01 Millimeter pro Jahr) und im indischen Cherrapunji (12.000 Millimeter), dem regenreichsten Ort des Planeten.

Weiter oben war davon die Rede, dass Grund und Boden sowie die darauf errichteten Gebäude das einzige vollkommen intransportable Gut sind. Es dürfte auf der Hand liegen, dass die einmaligen Preisdiskrepanzen etwas mit dieser stofflichen Eigenschaft zu tun haben. Und noch etwas anderes ist klar: Der Bodenpreis hängt von zwei Faktoren ab: von der durchschnittlichen Kapitalmarktrendite und von der Bodenrente. Bei der durchschnittlichen Kapitalmarktrendite handelt es sich um eine virtuelle, sämtliche Anlageformen übergreifende Größe, die zu einem gegebenen Zeitpunkt überall auf der Welt gleich groß ist. Folglich kann

für Diskrepanzen bei den Bodenpreisen ausschließlich der zweite Faktor, die Bodenrente, verantwortlich sein. Die Bodenpreise variieren also allein deshalb derart extrem, weil die erzielbaren Bodenrenten derart extrem variieren.

6. Der politischste aller Preise

Die Verwandlung von Boden in Privateigentum setzt die Eigentümer dieses Bodens in den Stand, für die Überlassung von Nutzungsrechten Geld zu verlangen. Wie hoch oder niedrig die dabei erzielbare Summe ist, darüber entscheidet, wenn es um Baulandnutzung geht, dessen Lage. Solange man nur den einzelnen Territorialstaat betrachtet, fällt es nicht schwer, die regionalen Gefälle bei den Bodenrenten und damit bei den Bodenpreisen zu erklären. Weil Boden sich weder von einem Ort zum anderen transferieren noch vermehren lässt, spreizen sich die Preise für dessen Nutzung auf, weil Nachfrage und Zahlungskraft regional divergieren. In der Höhe der Bodenrenten und damit der Bodenpreise spiegelt sich die ökonomische Stärke der jeweiligen Region wider. Innerhalb eines Landes erreichen beide dort ihre Spitzenwerte, wo sich die rentabelsten und dynamischsten Kapitale ansiedeln. Die Ware Wohnen wird in den Gegenden besonders teuer, die viele gutverdienende Menschen (Sylt, Starnberg) oder profitable Unternehmen (München, Stuttgart, Frankfurt) anziehen. Aus diesem Grund ist die Wohnungsfrage denn auch primär ein Problem der urbanen Räume, genauer gesagt, der gerade in Ausdehnung begriffenen Ballungsräume.

Dieser einfache Zusammenhang gilt aber wohlgemerkt nur innerhalb eines Territorialstaats mit einheitlicher Verwaltung und einheitlichen rechtlichen Regelungen. Vergleicht man verschiedene Regionen staatenübergreifend, dann zeigt sich, dass es sich nicht einfach um eine Korrelation zwischen der Höhe der Bodenrenten und der Position innerhalb des internationalen Standortwettbewerbs handelt. Hier muss also noch ein ganz anderer Faktor am Werk sein. Das Beispiel der BRD kann hier als Beleg genügen. Dieses Land gehört zu den stärksten Wirtschaftsmächten im kapitalistischen Weltsystem. Trotzdem bewegen sich Bodenpreise und Mieten in den deutschen Metropolregionen gemessen an New York, Shanghai, Dubai oder London nach wie vor auf »Schnäppchen-Niveau«.

Die exorbitanten Steigerungen der letzten Jahre haben den Abstand nur etwas verkürzt, jedoch die Lücke bei weitem nicht geschlossen. Um solche Phänomene zu verstehen, muss man sich Rechenschaft darüber ablegen, welchen enormen Einfluss die Politik auf das jeweilige Bodenrentenniveau hat.[6]

Zur Erinnerung: Beim Boden hat die Verwandlung in eine Ware einen ganz anderen Ausgangspunkt als bei anderen Gütermarktwaren wie Autos oder Haarspray. Haarspray und Autos sind Produkte von Privatarbeit, deshalb werden sie Waren. In der Absicht, einen Profit zu erzielen, kaufen Privatunternehmen Arbeitskraft, Rohstoffe und Maschinen an, und logischerweise wird damit das mit dem Einsatz dieser Waren produzierte Gut wieder in der Warenform erzeugt. Bei der Naturressource Grund und Boden steht am Anfang seiner Verwandlung in eine Ware dagegen von vornherein das Privateigentum, also ein rein juristisches Verhältnis, für dessen Zustandekommen Arbeit überhaupt keine Rolle gespielt hat. Das Privateigentum an Grund und Boden versetzt den Grundeigentümer in die Lage, eine Geldzahlung zur Voraussetzung der Nutzungsrechte an seinem Boden zu machen. Sowohl das Zustandekommen als auch die konkrete Ausgestaltung dieses juristischen Verhältnisses zwischen Bodeneigner und Bodennutzer hat aber immer das Handeln des (Territorial)Staats zur Voraussetzung. Das macht den Bodenpreis zum politischsten aller Preise. Bei allen anderen Gütermarktwaren kann der Staat passiv bleiben und die Preisbildung vollständig dem Markt überlassen. Wenn er bei diesen eingreift, handelt es sich um *nachträgliche* Eingriffe ins Marktgeschehen. Bei der Bodenrente und dem Bodenpreis existiert diese Option schon rein logisch nicht, weil erst das staatliche Handeln die Beziehung Bodeneigner einerseits und Bodennutzer anderseits herstellt und die Nutzungsmöglichkeiten und ihre Grenzen festsetzt. Zuerst regeln staatliche Verwaltung und Gesetzgebung, welche Rechte das Privateigentum an einem

6 Dass innerhalb eines Landes die regionalen Gefälle beim Bodenpreis mehr oder minder eins zu eins die relativen ökonomischen Stärken der verschiedenen Regionen wiedergeben, bestätigt diese These nur. In den verschiedenen Teilen desselben Landes herrschen dieselben rechtlichen Regelungen, und auch die Verwaltungspraxis fällt weitgehend einheitlich aus. Damit kürzt sich beim Vergleich der Regionen eines Territorialstaats der politische Faktor quasi heraus.

bestimmten Stückchen Erdoberfläche umfasst. Erst auf der Grundlage dieser administrativ-politischen Vorgabe tritt dann nachträglich der Markt auf den Plan, dann nämlich, wenn der Eigentümer Nutzungsrechte als Ware weitergibt. Beim Bodenmarkt handelt es sich also per se um einen regulierten Markt.[7]

Wenn man einen Blick darauf wirft, wie sich innerhalb einer Kommune Bodenrente und Bodenpreis ausdifferenzieren, ist das besonders offensichtlich. Die Erstellung von Flächennutzungsplänen gehört zu den Kernkompetenzen der lokalen Verwaltung. Die Kommunen befinden darüber, ob eine Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleibt oder ob sie beispielsweise als Bauland oder Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Solche Entscheidungen beeinflussen die erzielbaren Bodenrenten und die Grundstücks-»Werte« erheblich. Als Bauland bringt dasselbe Grundstück ein Vielfaches dessen ein, was es als landwirtschaftliche Fläche abwirft. Der Einfluss von Verwaltung und Gesetzgebung endet indes keineswegs mit der Festlegung des allgemeinen Nutzungsstatus. Auch bei dem, was die einzelne Nutzungsart angeht, hängt die erzielbare Bodenrente ganz maßgeblich von der Gesetzgebung und von verwaltungstechnischen Entscheidungen ab – ganz besonders, was das Wohnen angeht. Selbst Verwaltungsmaßnahmen, die vorderhand mit dem Verhältnis von Mieter und Vermieter gar nichts zu tun haben, können den »Verkehrswert« von Immobilien beeinflussen. Wird beispielsweise eine Straße für den Durchgangsverkehr gesperrt, erhöht das die Wohnqualität und damit auch den »Vermögenswert« der an dieser Straße stehenden Immobilien. Wesentlich wichtiger, weil es auf das Durchschnittsniveau des Bodenpreises und der Bodenrente einwirkt, ist aber natürlich das *Mietrecht.* Mit dem Mietrecht legt der Gesetzgeber u.a. die Modalitäten für die Beendigung eines Mietverhältnisses fest. Es bestimmt fernerhin beispielsweise, welche Kosten Vermieter auf die Mieter umlegen können und welche nicht. Kurz gesagt, gibt es die zwischen Immobilieneigentümer und Immobiliennutzer geltenden Verkaufsbedingungen detailliert vor. All das kann der Gesetzgeber

---

[7] In diesem Zusammenhang ist bemerkenswert, dass der Staat bei Eigentumswechseln von Immobilien immer in Form eines amtlich bestallten Notars und von Verwaltungspersonal (etwa beim Katasteramt) beteiligt ist.

aber nicht tun, ohne damit die Höhe der erzielbaren Bodenrente zu regulieren – was sich wiederum auf den Bodenpreis auswirkt.

Im Spannungsfeld zwischen Grundeigentümer und Bodennutzer bzw. zwischen Hauseigentümer und Mieter stellt sich demnach die Frage, *ob* der Staat regulierend eingreift, gar nicht. Es geht vielmehr darum, *zu wessen Gunsten* die Politik das tut und mit welchen gesellschaftlichen Zielen. Wenn Neoliberale den »freien Wohnungsmarkt« beschwören und abfeiern, beschwören sie ein hölzernes Eisen. Einen freien Wohnungsmarkt gab es nie, gibt es nicht, und wird es nie geben. Der Sache nach verbirgt sich hinter der Forderung, den Wohnungsmarkt dem »freien Spiel der Marktkräfte« zu überlassen, nur die Forderung, dass der Staat das juristische Verhältnis Immobilieneigner und Mieter zugunsten der ersteren ausgestaltet.

7. Die Trägheit des Wohnungsmarktes

Wie schon erwähnt, kennt die kapitalistische Gesellschaft zwei unterschiedliche Zugänge zu Wohnraum. Menschen können diesen kaufen oder mieten. Die Ware Wohnen nimmt also zwei Formen an: a) das auf den Immobilienmärkten gehandelte Wohn*eigentum* und b) die auf dem Wohnungsmarkt gehandelten Wohnraum*nutzungsrechte.* Was die kurz- und mittelfristige Entwicklung angeht, springt ins Auge, dass sich die Preisentwicklung auf beiden Märkten in den seltensten Fällen im Gleichschritt vollzieht. So stieg beispielsweise in Deutschland von 2005 bis 2017 der durchschittliche Quadratmeterpreis beim Erwerb von Eigentumswohnungen von 1.387 € auf 2.126 €, und damit um 53 Prozent. Die Durchschnittsmieten erhöhten sich im gleichen Zeitraum dagegen von 5,79 € auf 7,47 € je Quadratmeter, also »nur« um 29 Prozent.[8] Es dürfte bekannt sein, dass dieses Zurückbleiben der Mietpreisentwicklung hinter den Preisen für Wohneigentum mit dem hohen Anteil von Altverträgen an den laufenden Mietverträgen zu tun hat. Bei den Altverträgen stellt das Mietrecht den Hausei-

8 https://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/wohnen-kostet-mancherorts-ein-drittel-des-einkommens-16253828.html

gentümern Hindernisse in den Weg, wenn es darum geht, die Miete auf die Höhe zu heben, die der Neuvermietungsmarkt hergäbe. Um Mietsprünge durchzusetzen, müssen Vermieter daher auf juristische Schlupflöcher ausweichen, etwa die sogenannte Modernisierungsumlage, Umwege, die wiederum mit einem gewissen Aufwand verbunden sind und sich daher nur mit Zeitverzögerungen und einem gewissen Kostenaufwand begehen lassen. Die Altmieten betreffenden juristischen Hindernisse drücken auf diese Weise das Mietdurchschnittsniveau.

Dagegen hindert kein Gesetz einen Obsthändler daran, seine Äpfel und Birnen so teuer wie möglich anzubieten, oder den Hosenproduzenten, für sein Erzeugnis auf dem Markt so viel herauszuholen wie irgend möglich. Bei Altmietverhältnissen sieht das, wie gerade gezeigt, anders aus. Auf den ersten Blick mag das als eine rein rechtliche Besonderheit des Wohnungsmarktes erscheinen. Näher besehen, setzt diese juristische Sonderbehandlung des Verhältnisses zwischen Vermieter und Altmieter auf der ökonomischen Eigentümlichkeit der Ware Wohnraum auf und verleiht ihr lediglich einen juristischen Ausdruck. Unter den Gütern des täglichen Bedarfs ist Wohnraum eines derjenigen, das nicht nur die längste Nutzungsdauer aufweist, sondern auch mit am wenigsten durch die Nutzung an Gebrauchswert einbüßt. Autos etwa gelten als langlebiges Konsumgut. Im Durchschnitt landen sie heute nach zwölf Jahren auf dem Schrottplatz, und ihr Wiederverkaufswert sinkt schon aufgrund des technischen Verschleißes permanent. Anders bei der Kompositware Wohnraum. Unter den von Menschen geschaffenen Produkten gehören die Erzeugnisse der Bauindustrie zu den langlebigsten. Vor allem aber büßt der Boden, auf dem das Haus steht, kein Gran seines Gebrauchswerts ein und muss weder ersetzt noch vom Eigentümer ein zweites Mal erworben werden.

Diese banale, jedem wohlvertraute Tatsache hat weitreichende ökonomische Implikationen. Auf allen anderen Gütermärkten tummeln sich Anbieter, die die Gestehungskosten ihrer Waren immer neu aufbringen müssen. Ob Hosen- oder Computerproduzent, auf allen anderen Märkten gilt die unerbittliche Logik: Wer nicht zumindest die aktuellen Gestehungskosten erwirtschaftet, fliegt unweigerlich alsbald aus dem Markt. Nicht so auf dem Wohnungsmarkt: Dort

werden einerseits neu errichtete Wohnungen angeboten, deren aufgrund der explodierenden Bodenpreise hohe Gestehungskosten erst noch erwirtschaftet werden müssen, und andererseits zugleich Wohnungen, deren Gestehungskosten vor Jahrzehnten bereits erbracht wurden und die sich längst amortisiert haben. Natürlich liegt es im Interesse der Eigentümer von Bestandswohnungen, solche Mieten durchzusetzen, die deren virtuelle heutige Gestehungskosten widerspiegeln statt der realen Kosten der Vergangenheit und auf diese Weise vom Steigen der Bodenpreise zu profitieren.

Wohnraum löst sich auch nicht in Luft auf und verschwindet vom Markt, wenn das Mietrecht die Eigentümer zumindest partiell am Einstreichen dieser Extra-Rendite hindert. In Hinblick auf die Angebotssituation macht schon die lange Umschlagszeit des angelegten Kapitals den Wohnungsmarkt zu einem ausgesprochen trägen Markt. Das Mietrecht sorgt für die Übertragung dieser Trägheit auf die Preisbildung. Trotzdem bleibt das Geschehen auf dem Immobilienmarkt für die langfristige Entwicklung der Mieten maßgeblich. Auf Dauer hängt es wesentlich von den Immobilienpreisen ab, welche Mieten zu erzielen sind, damit der Neubau von Mietshäusern für die private Immobilienwirtschaft zum lohnenden Geschäft wird. Aus diesem Grund treiben explodierende Bodenpreise nicht nur die Immobilienpreise nach oben, sondern mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auch das Mietniveau.[9]

[9] Weil es in diesem Text um die langfristige Entwicklung der Mieten geht, kann sich unsere Analyse auf den Immobilienmarkt konzentrieren. Weil das Mieten die Existenz der Ware Immobilie voraussetzt und damit eine logisch abgeleitete Form der Kommodifizierung des Wohnens darstellt, muss sie das sogar tun. Nur so kann sie unter den vielen kurzfristig wirksamen Sonderfaktoren herausfiltern, wo die Ursache für den säkularen Trend liegt.

Teil 2: Zur Geschichte der Wohnungsfrage

1. Nichts Neues unter der kapitalistischen Sonne?

Angesichts der Mietpreisexplosion der letzten Jahre ist hierzulande die Wohnraumversorgung ins Zentrum der politischen Debatte gerückt. Selbst die Bundesregierung geht inzwischen so weit, die Lage auf dem Wohnungsmarkt als »neue soziale Frage« zu titulieren. Das Wohnen gehört freilich nicht zum ersten Mal in der Entwicklung des Kapitalismus zu den brisantesten gesellschaftlichen Problemen. Schon vor 150 Jahren tobten in Deutschland derart heftige Auseinandersetzungen um dieses Thema, dass sich Friedrich Engels genötigt sah, aus dem englischen Exil zu intervenieren. Nichts Neues also unter der kapitalistischen Sonne?

Eins haben die Wohnungsfrage des 19. Jahrhunderts und die des 21. natürlich gemeinsam: Damals wie heute liegt der Hauptschauplatz in den Städten. Allerdings hatte die Wohnungsfrage, die Marxens Kompagnon 1872 beim Verfassen seiner gleichnamigen Schrift vor Augen stand, andere Ursachen als das heutige Wohnungselend. Die Wohnungsfrage des 19. Jahrhunderts entsprang der systematischen sozialen Diskriminierung einer bestimmten Art von Käufern, nämlich der Käufer von Nutzungsrechten von Wohnraum. Mieter wurden lange Zeit nicht als gleichberechtigte Rechts- und Warensubjekte behandelt. Das Wohnungselend unserer Tage ist dagegen nur im Kontext eines von der Finanzmarktdynamik getragenen Kapitalismus zu verstehen. Die strukturelle Krise der finanzindustriellen Akkumulation katapultiert den Bodenpreis auf ein Niveau, das immer mehr Menschen in immer mehr Regionen dieser Welt vom Zugang zur Ware Wohnen absperrt. Der Kapitalismus ist damit in ein Stadium seiner Entwicklung eingetreten, in dem die Warenform von Grund und Boden und das elementare Bedürfnis nach Wohnraum kollidieren. Bevor wir diesen Konflikt genauer untersuchen, wenden wir uns aber kurz der historischen Wohnungsfrage und ihrer Lösung zu.

2. Die alte Wohnungsfrage

Die Wohnungsfrage des 19. Jahrhunderts fügte sich noch in die Durchsetzungsgeschichte des modernen Kapitalismus ein. Im Gefolge der ersten industriellen Revolution bildeten sich große Industriebetriebe mit einem riesigen Arbeitskräftebedarf heraus. Die neu auf die historische Bühne tretenden Industriekapitale verteilten sich freilich alles andere als gleichmäßig über das Land; sie ballten sich geographisch. Auf der Suche nach Arbeit strömte die überschüssige Landbevölkerung in die dadurch entstehenden städtischen Agglomerationen. Dieser Prozess der Verstädterung bedeutete aber nicht nur eine Massenmigration; die Verwandlung der dörflichen Unterschichten in städtische Proletarier veränderte gleichzeitig die Wohnformen und den Zugang zu Wohnraum grundlegend. In den traditionellen Gesellschaften hatten Produktion und Wohnen noch eine Einheit gebildet. Ob Handwerksgeselle, Magd oder Knecht, wer keine eigene Behausung sein eigen nennen konnte, lebte in der Regel unter dem Dach dessen, dem er oder sie zu Diensten war. Mit der Herausbildung der kapitalistischen Produktionsweise lösten sich die paternalistischen Verhältnisse auf, und damit verschwand auch diese Art der Wohnraumversorgung.[10] Aus den Produktions- und Reproduktionsgemeinschaften entlassen und durch das Privateigentum an Grund und Boden von jedem anderen Zugang zu einer Behausung abgeschnitten, stand dem entstehenden städtischen Proletariat nur ein Weg zu einem Unterschlupf offen: Seine Angehörigen mussten Wohnraumnutzungsrechte erwerben, eine neue Art von Ware, deren Ankauf künftig – wie bei allen anderen Waren des täglichen Bedarfs auch – aus dem Lohn zu bestreiten war.

Die kapitalistische Gesellschaft verwandelt bekanntlich alle Beziehungen in Geldbeziehungen. Im Geld sind alle Unterschiede ausgelöscht, und dementsprechend ist auch jede besondere Ware, die sich zu Geld machen lässt, so gut wie jede andere. Diese Gleichheit der Waren prägt im entwickelten Kapitalismus natürlich auch das Verhältnis der Warenbesitzer zueinander. An die Stelle personaler Abhängigkeitsverhältnisse trat mit der Durchsetzung der modernen Warengesell-

[10] Nur beim häuslichen Dienstpersonal überlebten »Kost und Logis« als naturalwirtschaftliche Komponenten der Entlohnung lange Zeit.

schaft ein System versachlichter Herrschaft, in dem die Individuen untereinander als freie, mit gleichen Rechten ausgestattete Interessensubjekte interagieren. Der Übergang von den traditionellen personalen Abhängigkeitsverhältnissen zur modernen warengesellschaftlichen Ordnung vollzog sich aber nicht in einem einzigen Sprung, sondern für die verschiedenen Arten von Warenbesitzern zeitlich versetzt. Vor allem in zwei Bereichen vermengten sich die Marktbeziehungen noch lange mit Elementen personaler Abhängigkeit und waren noch meilenweit von einer Beziehung gleichberechtigter Rechtssubjekte entfernt, nämlich bei der Ware Arbeitskraft und beim Mieten von Wohnraum. Dass es gerade diese beiden waren, kam nicht von ungefähr und hängt mit einer diesen beiden Waren gemeinsamen Eigentümlichkeit zusammen. Ob Kleidungsstück oder Keilriemen, im Leben fast aller auf den Gütermärkten gehandelten Waren gibt es nur einen flüchtigen Moment, in dem sich zwei Warensubjekte gleichzeitig auf dieselbe Ware beziehen: den Tauschakt bzw. Verkauf. *Vor* dem Verkauf ist der Produzent der Ware deren Eigentümer, *nach* dem Verkauf ist es der Käufer und Konsument. Die Arbeitskraft sperrt sich allerdings dieser sauberen Ordnung, weil sie mit der physischen Existenz ihrer Verkäufer verbunden ist und die verkaufte Arbeitszeit deren Lebenszeit bleibt. Die Arbeitskraftverkäufer können die Beziehung zu ihrer Ware deshalb gar nicht kappen, wie der Schuster die Beziehung zu den Stiefeln, die er hergestellt und verkauft hat. Sie werden daher erst zu gesellschaftlich anerkannten richtigen Warenbesitzern, wenn sie *auch über den Verkauf hinaus* als Hüter ihrer Ware auch deren Anwendungsbedingungen aushandeln können. Das impliziert, dass die Kommandogewalt der Anwender verbindliche Limitierungen erfährt. Dieses Recht auf Einschränkung der Käuferrechte musste aber erst gegen den erbitterten Widerstand des Liberalismus erkämpft werden. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts ging die Diskriminierung der Arbeitskraftverkäufer jedenfalls noch so weit, dass in vielen kapitalistischen Kernstaaten die absolute Verfügungsgewalt der kapitalistischen Arbeitskraftkäufer mit einem offiziel-

len Koalitionsverbot[11] festgeschrieben wurde, also jede Art der organisierten Interessenvertretung offiziell untersagt war.

Wie die verkaufte Arbeitskraft hat auch vermieteter Wohnraum zwei Herren, die sich der warengesellschaftlichen Logik nach die Verfügungsmacht in irgendeiner Weise teilen müssen und gegeneinander Rechte und Pflichten haben: den Mieter als Wohnraumbesitzer und den Vermieter als Eigentümer. Diese Teilung und Austarierung der Rechte musste aber ähnlich wie bei der Ware Arbeitskraft erst mühsam erkämpft und durchgesetzt werden. Wie das englische Wort für Vermieter, Landlord, verrät, war die Ausgangssituation spiegelbildlich zu der auf dem Arbeitsmarkt. Es war in beiden Fällen offensichtlich noch eine Weile durch historische Überhänge aus der in Auflösung begriffenen ständegesellschaftlichen Ordnung geprägt. Wurden dort die Verkäufer systematisch diskriminiert, so auf dem Wohnungsmarkt die Käufer. Solange der Manchesterliberalismus den gesellschaftlichen Ton angab, galt es als selbstverständlich, dass zum Eigentum an Wohnraum die uneingeschränkte Verfügungsmacht gehörte und die Mieterrechte sich auf das Recht auf Auszug und Auflösung des Mietverhältnisses beschränkten. Der mit dem Bevölkerungswachstum und dem Zustrom in die Städte ständig steigende Wohnraumbedarf tat ein Übriges, indem er für eine chronische Unterversorgung an Wohnraum sorgte und über Jahrzehnte diese Konstellation zementierte, in welcher der Mieter zwar Zahlungspflichten, aber so gut wie keine Rechte hatte und noch nicht einmal mit Auszug drohen konnte. Ob Berlin, Sheffield oder Brüssel, überall begann der Industriekapitalismus mit heillos überbelegten Arbeiterquartieren. Die bestanden aus meist überteuerten, lichtlosen und feuchten Bruchbuden, in denen seuchenträchtige hygienische Zustände herrschten.

[11] Vorreiter war Frankreich. Das 1791 erlassene Gesetz le Capelier untersagte die Gründung von Gewerkschaften und Berufsverbänden und wurde erst 1884 aufgehoben. In England blieb das Koalitionsverbot bis 1825 in Kraft. In Preußen galt das 1845 eingeführte Koalitionsverbot bis 1869. Sachsen war mit der Abschaffung etwas schneller; dort fiel es bereits 1861.

3. Die Wohnungsfrage und ihre Lösung im klassischen Kapitalismus

Diese Situation begann sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts allmählich zu verändern. Vorbote dieses Wandels war das Auftreten neuer Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Diese Anbieter agierten zwar auf der Grundlage des modernen exklusiven Eigentums an Grund und Boden, sie errichteten Wohnraum aber aus anderen Motiven als dem der Renditemaximierung. Die Konkurrenz zum Landlord-Unwesen, wie es für den Manchesterkapitalismus typisch gewesen war, kam dabei aus zwei höchst unterschiedlichen gesellschaftlichen Ecken. Zum einen wurden die ersten Baugenossenschaften gegründet. Diesen mit der Arbeiterbewegung entstehenden Solidargemeinschaften ging es um die Verbesserung der Wohnverhältnisse für ihre Mitglieder. Dieses Ziel wurde dadurch erreicht, dass sich die Mitglieder der Baugenossenschaften aus der undankbaren Mieterposition befreiten. Indem sie sich zu einer eigenen juristischen Person zusammenschlossen, erweiterten die Baugenossenschaften das System des Privateigentums an Boden[12] und Wohnraum um eine kollektive Variante. Zum anderen gingen Ende des 19. Jahrhunderts verstärkt große Industriekapitale dazu über, Werkssiedlungen aus dem Boden zu stampfen und ihre Kernbelegschaften mit günstigem Wohnraum zu versorgen. Das geschah selbstverständlich nicht aus Altruismus, sondern um die Bedingungen der Mehrwertabpressung zu optimieren. Die Errichtung von Werkssiedlungen, am besten in Werksnähe, war zwar selber nicht auf Rendite ausgelegt, brachte den Unternehmen aber für ihr eigentliches Geschäft handfeste Vorteile: Sie erhöhte die Betriebsbindung

[12] Zu dem für die Errichtung von Wohnraum notwendigen Boden gelangten die Baugenossenschaften auf zwei Wegen: entweder durch Kauf oder durch Erbpacht. In diesem zweiten Fall schlossen sie langfristige Pachtverträge mit dem Staat oder den Kommunen. Sie erwarben also nur – meist für die Dauer von 99 Jahren – das Nutzungsrecht am Boden. Der Boden selbst blieb Eigentum der öffentlichen Hand.

der Beschäftigten, erleichterte die soziale Kontrolle und wirkte dämpfend auf die Streikbereitschaft.[13]

Die eigentliche Wende in der Wohnungsfrage kam aber, als die Politik im frühen 20. Jahrhundert die Versorgung mit günstigem Wohnraum zu einer öffentlichen Aufgabe machte und dazu überging, die Gewichte auf dem Wohnungsmarkt spürbar zugunsten der Mieter zu verschieben. Zum einen ratifizierte der Staat erstmals die Rechte von Mietern,[14] zum anderen verbesserte die öffentliche Hand die Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt zugunsten der Mieter, indem sie zunehmend selber als Anbieter von günstigem Wohnraum auftrat. Vor allem die gemeinnützigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften stiegen nach dem Ersten Weltkrieg in den urbanen Räumen schnell zu einem wichtigen Faktor bei der Wohnraumversorgung auf. Die Initiative zur Stärkung der rechtlichen Position der Wohnraumnutzer gegenüber den Wohnraumeignern ging von linken Kräften aus. Auch der gemeinnützige Wohnungsbau wurde ursprünglich vor allem von der Sozialdemokratie propagiert und durchgesetzt. Ein Musterbeispiel für diesen zweiten Punkt feierte letztes Jahr hundertjähriges Jubiläum, nämlich das Wiener Gemeindebauprogramm. Nach ihrem Wahlsieg bei den Gemeinderatswahlen im Mai 1919 nutzte die sozialdemokratische Kommunalregierung die im Gefolge von Krieg und Inflation eingebrochenen Bodenpreise, kaufte im großen Stil Boden auf und errichtete im Laufe der 1920er-Jahre 60.000 Wohnungen. Das kam nicht nur den 200.000 Menschen zugute, die dort einziehen konnten. Von der Konkurrenz dieses gemeinnützigen Anbieters ging ein erheblicher Druck auf das gesamte Bodenrenten- und Mietniveau aus. In Berlin wurden von 1924 bis 1932 sogar rund 145.000 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln errichtet.[15] Ohne diesen massiven Ausbau des öffentlichen Sektors wäre in der deutschen Hauptstadt, deren Bevölkerung in den 1920er-Jahren um

13 Wer als Inhaber einer Werkswohnung die Arbeit niederlegte, riskierte nicht nur Aussperrung und Entlassung, sondern auch noch den Verlust der Behausung.

14 Der wichtigste Schritt in diese Richtung wurde Deutschland 1923 vollzogen, als das Mieterschutzgesetz in Kraft trat.

15 www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0406/das-neue-bauen-der-20er-jahre-zeitlose-moderne-040614.htm

knapp eine halbe Million Menschen wuchs, der Wohnungsmarkt schlechterdings kollabiert. In dieser Zeit entstanden unter anderem jene sechs Siedlungen der Berliner Moderne, die seit 2008 zum UNESCO Welterbe gehören. Zwar verlagerten schon die Nationalsozialisten und später auch die konservativen Nachkriegsregierungen den Schwerpunkt der staatlichen Wohnraumförderung auf selbstgenutztes Wohneigentum, trotzdem spielte nicht nur im deutschsprachigen Raum, sondern überall in Europa der soziale Wohnungsbau auch in der Nachkriegszeit eine wichtige Rolle. Hierzulande wäre der Wiederaufbau in der Adenauer-Ära ohne den öffentlichen Sektor gar nicht zu leisten gewesen. »Anfang der 50er Jahre (wurden) rund 70 Prozent aller Neubauwohnungen als Sozialwohnungen mit relativ günstigen Mieten bzw. Kosten errichtet.« (Holm, Scheer 2018, S. 8)

Dass die Versorgung mit günstigem Wohnraum zu den öffentlichen Aufgaben gehören soll, war ursprünglich eine linke Forderung. Die politische Konkurrenz übernahm diese aber nicht von ungefähr. Für den gesamtkapitalistischen Akkumulationsprozess war ein relativ niedriges Mietniveau auf der damaligen Stufe kapitalistischer Entwicklung durchaus funktional. Damals bildete die Mehrwertabpressung der industriellen Arbeitskraft noch den alles entscheidenden Motor der Kapitalvermehrung. Zur Optimierung der Mehrwertabpressung war aber nicht nur für viele Einzelkapitale der Bau von Werkswohnungen sinnvoll; vielmehr profitierte das Industriekapital insgesamt vom sozialen Wohnungsbau. Zum einen senkten die relativ günstigen Mieten die Reproduktionskosten der Ware Arbeitskraft und nahmen damit Druck aus den Lohnkämpfen. Zum anderen wuchs mit den niedrigen Mieten bei der breiten Bevölkerung der Einkommensanteil, der für den Kauf von Industriegütern verausgabt werden konnte, was sich günstig auf die Absatzmöglichkeiten des Industriekapitals auswirkte.

4. Der Seitenwechsel der Politik

Das fungierende Kapital kann sein Geschäft der Warenproduktion und -distribution nicht betreiben, ohne selber Grund und Boden zu nutzen. Ob industrielles Kapital oder Handelskapital, bei jeder Erweiterungsinvestition stellen hohe Bo-

denrenten und hohe Grundstückspreise Zusatzkosten dar und beeinträchtigen die Profitabilität. Solange man das Verhältnis Grundeigentum einerseits und Industrie- und Handelskapital andererseits jeweils isoliert betrachtet, bremsen hohe Immobilien- und Grundstückspreise deshalb den gesellschaftlichen Akkumulationsprozess. Bei diesem Befund bleibt es erst recht, wenn man die zur Miete wohnenden Lohnarbeiter in die Überlegungen mit einbezieht. Ein hohes Mietniveau läuft nicht nur den Mieterinteressen zuwider, es bremst auch indirekt den Akkumulationsprozess des fungierenden Kapitals, weil es die Lohnkosten in die Höhe treibt.

Trotzdem hat die Politik in allen kapitalistischen Kernstaaten schon vor etlichen Jahrzehnten eine Kehrtwendung vollzogen. Vor allem seit den 1980er-Jahren haben die Gesetzgeber in den kapitalistischen Kernstaaten immer wieder die Spielregeln auf dem Wohnungsmarkt zugunsten der Hausbesitzer und Grundeigentümer verändert. Parallel dazu wurde die auf Renditemaximierung programmierte Wohnungswirtschaft sukzessive von der Konkurrenz durch Billiganbieter befreit. Ein Meilenstein auf diesem fatalen Weg war in Deutschland die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1989. Die Kohl-Regierung hob damals die Gewinnbeschränkungen für die knapp vier Millionen im Bestand von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften befindlichen Wohnungen auf. Hinzu kam eine drastische Reduktion der Neubauförderung. Diese setzte bereits in den 1970er-Jahren ein: »Die Gesamtzahl der geförderten Wohnungen fiel in diesem Jahrzehnt auf etwa 900.000 neue Wohnungen, davon unter 660.000 Mietwohnungen und 245.000 Eigentumswohnungen. Zwischen 1980 und 1989 wurden nur noch 385.000 Wohnungen gefördert.« (Holm, Scheer 2018, S. 10) Die Kombination aus Privatisierung und diversen gesetzlichen Maßnahmen, die darauf abzielten, die Durchsetzung von Mieterhöhungen zu erleichtern, verfehlte ihre Wirkung nicht: Hatte 1965, mitten im goldenen Zeitalter des sozialen Wohnens, ein Zweipersonenhaushalt mit durchschnittlichem Einkommen hierzulande 16% seines Budgets für die Miete ausgeben müssen, so waren es 2013 bereits 34%. (Dell 2013, S.21)

Von ihren Kritikern wird diese Entwicklung häufig auf die Macht der neoliberalen Ideologie zurückgeführt und mit veränderten gesellschaftlichen Kräfteverhältnisse erklärt. Daran ist natürlich so viel richtig: Ohne die Hegemonie der neoliberalen Marktreligion wäre diese dramatische Umverteilung zugunsten der Wohnungswirtschaft und ihrer Bodenrenten-Einkommen politisch niemals zu legitimieren und durchzusetzen gewesen. Allerdings lässt der Verweis auf die Ideologie eine zentrale Frage unbeantwortet. Im fordistischen Zeitalter war eine auf die Deckelung der Mietkosten ausgelegte Politik nicht von ungefähr quer durch die politischen Lager noch Konsens gewesen. Unter den Bedingungen des Fordismus war eine Begrenzung der an die Grundeigentümer abzuführenden Tribute für den kapitalistischen Akkumulationsprozess nämlich funktional. Warum erfolgte dann aber in den 1970er- und frühen 1980er-Jahren eine 180 Grad-Wendung? Hat die Politik sich wirklich nur aus ideologischer Verblendung an ihrer Mission als »ideeller Gesamtkapitalist« versündigt? Oder hat es noch andere, tiefer liegende Gründe, warum in dieser Phase kapitalistischer Entwicklung die Politik in heißer Liebe zum Grundeigentum entflammt ist? Diese grundsätzliche Frage drängt sich vor allem dann auf, wenn man über den Tellerrand der deutschen Entwicklung hinausblickt. Nicht nur, dass es sich bei der Parteinahme der Politik zugunsten des Grundeigentums um ein weltweites Phänomen handelt; in den meisten kapitalistischen Ländern war sie noch wesentlich deutlicher ausgeprägt als hierzulande. Im internationalen Vergleich ist Deutschland, was die explodierenden Boden- und Immobilienpreise angeht, so etwas wie das Schlusslicht unter den führenden kapitalistischen Staaten.

5. Explodierende Bodenpreise und finanzindustrielle Akkumulation

Die Neuausrichtung der Wohnungsbaupolitik hat sehr wohl eine »materielle« Grundlage. Um diese zu verstehen, muss man allerdings über das Dreieck Grundeigentümer, zur Miete wohnende Lohnabhängige und fungierendes Kapital hinausdenken und die wolkige Welt der Finanzmärkte in die Analyse mit einbeziehen. Das ist notwendig, weil die späten 1970er- und frühen 1980er-Jahre

eine historische Wasserscheide in der Entwicklung des Kapitalismus markieren. Damals übernahmen die Finanzmärkte und ihre Erzeugnisse eine ganz neue Rolle im Prozess der gesamtgesellschaftlichen Kapitalvermehrung und lösten das fungierende Kapital als Motor und Hauptträger der Kapitalakkumulation ab. Das Wirtschaftswachstum beruht seitdem auf der beständigen Ausdehnung des Kredits, auf der Vermehrung von Aktien sowie auf anderen Formen fiktiven Kapitals (Lohoff/Trenkle 2012, Lohoff 2014). Auf diese – auf der Kapitalisierung von Rendite-Erwartungen und damit auf dem Vorgriff auf künftige Wertproduktion beruhende – Form der Kapitalerzeugung wirken sich steigende Boden- und Immobilienpreise ganz anders aus als auf den vom fungierenden Kapital getragenen Akkumulationsprozess. Statt die Entstehung von fiktivem Kapital zu behindern, gehört die Aussicht auf »Wert«-Zuwächse bei Grundstücken und Immobilien mit zu den wichtigsten »realwirtschaftlichen« Bezugspunkten für die Bildung fiktiven Kapitals überhaupt. Das gilt gleichermaßen für selbstgenutztes Wohneigentum als auch für die Immobilienwirtschaft. Was das selbstgenutzte Wohneigentum betrifft, so befeuern im Steigen begriffene Immobilienpreise vor allem die Bildung fiktiven Kapitals qua Bankkredit. Anziehende Immobilienpreise erhöhen nämlich nicht nur den Finanzierungsbedarf beim Kauf von Grundstücken und Gebäuden und damit die Kreditnachfrage; weil Immobilien den Banken als Sicherheit dienen können, steigern Aufwärtsbewegungen bei den Immobilienpreisen gleichzeitig die Attraktivität der Kreditvergabe auch für die Banken. Bei der US-Subprime-Blase, die im Jahr 2008 platzte und damit die größte Finanzkrise seit 1929 auslöste, ging das soweit, dass die Bonität der Kreditnehmer für die Kreditvergabe nahezu irrelevant wurde.[16] Damals verließen sich die Banken einfach darauf, dass der steigende Wiederverkaufswert der finanzierten Immobilien die Kreditvergabe – selbst bei Zahlungsunfähigkeit der Schuldner (!) – für die Banken zu einem guten Geschäft macht. Als diese

[16] »Laut einer Analyse der Credit Suisse wurden 2006 in den USA für 276 Milliarden Dollar Kredite vergeben, für die keine oder nur geringe Einkommensdokumentationen vorgelegt wurden. ... Das entspricht 46 Prozent aller Subprime-Hypotheken.« (Sommer 2008, S.15)

Rechnung nicht aufging, weil die Immobilienpreise zu sinken begannen, brachte dieser Umstand das transnationale Bankensystem und mit ihm die Weltwirtschaft an den Rand des Zusammenbruchs. Aber auch unabhängig von solchen Kapriolen kommt der Eigenheimfinanzierung qua Baukredit insofern eine große Bedeutung zu, als der Erwerb von Wohneigentum die mit Abstand wichtigste Gelegenheit darstellt, bei der auch Otto Normalverbraucher als Kreditnehmer am großen Verschuldungskarussell partizipiert. In Deutschland machen beispielsweise Baukredite über 85 Prozent der gesamten Verschuldung privater Haushalte aus.[17] Selbst in den USA, dem Vorreiterland in Sachen Verschuldung privater Haushalte, entfallen 68 Prozent auf Eigenheimfinanzierung.[18]

Was die Immobilienwirtschaft angeht, so kommen zur Ausdehnung des Kredits weitere Wirkungen hinzu. Ein großer Teil der Immobilienwirtschaft ist in der Form von Aktiengesellschaften organisiert. Bei diesen Aktiengesellschaften wirken nicht nur die vermehrten Gewinne aus steigenden Mieten kurstreibend, sondern auch die Wertsteigerung des Bodens, der sich in ihrem Eigentum befindet. Durch diese Preiserhöhung können sie höhere Vermögenswerte ihr eigen nennen, und damit haben sich auch ihre stillen Rücklagen[19] und daher ihr Kapital vermehrt. Die kurstreibende Wirkung steigender Bodenpreise betrifft übrigens auch Aktiengesellschaften, die im Hauptberuf eigentlich außerhalb der Immobilienwirtschaft angesiedelt sind. Bei der Veräußerung von Grundstücken

[17] In Deutschland erreichte das Volumen der an die Privathaushalte vergebenen Baukredite einen Rekordwert von 1,23 Billionen € Euro.

(www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mehr-baukredite-in-deutschland-vergeben-14138491.html)

[18] In den USA erreicht die Gesamtverschuldung privater Haushalte mit 13,9 Billionen Dollar im Juni 2019 einen neuen Rekord. 9,4 Billionen Dollar entfielen dabei auf den Immobilienbereich. (www.welt.de/finanzen/article198625691/Schulden-US-Verbraucher-haeufen-milliardenschwere-Kredite-an.html)

[19] Im Wirtschaftssprech versteht man darunter jene Teile des Betriebskapitals, die nicht in der Bilanz ausgewiesen werden müssen. Buchungstechnisch stehen Grundstücke mit ihrem Einkaufspreis in der Bilanz. Bei der Beurteilung der Vermögenslage eines Konzerns ist für Anleger aber natürlich nicht der Einkaufspreis des Grundbesitzes relevant, sondern dessen Marktpreis.

verwandeln sich die »stillen Rücklagen« nämlich in reale Einnahmen und werden somit bilanzwirksam. Bei einigen Unternehmen war das ein ganz entscheidender Faktor für deren »Performance«, man denke etwa an die Deutsche Bahn AG. Der Konzern wies in den letzten Jahren regelmäßig nur deshalb Gewinne aus, weil er mit wachsenden Erträgen aus Grundstücksverkäufen das Minus im operativen Geschäft überkompensieren konnte.[20] Ohne diese Einnahmequelle, die sich naturgemäß allerdings allmählich erschöpft, wäre die Aktienkapitalisierung der DB seit der Privatisierung immer deutlich niedriger gelegen – insbesondere in den 2010er-Jahren. Wie alles andere neu entstehende fiktive Kapital befeuert aber natürlich auch das fiktive Kapital, das steigende Boden- und Immobilienpreise zum Bezugspunkt hat, die »Realwirtschaft«. Bei der Bauindustrie springt dieser Zusammenhang natürlich unmittelbar ins Auge. Indirekt kommt dieser Sektor der Schöpfung fiktiven Kapitals aber auch den anderen Branchen zugute und löst dort Wachstum aus.

Unter den Bedingungen des finanzmarktdominierten Kapitalismus sorgen steigende Immobilienpreise also vermittelt über die Bildung von fiktivem Kapital für Wachstumsimpulse. Das schafft aber natürlich nicht die weiter oben beschriebenen negativen Rückwirkungen auf das fungierende Kapital aus der Welt. Unternehmen, die bei explodierenden Bodenpreise Grundstücke verkaufen können, mögen sich damit eine goldene Nase verdienen. Für Industrie- oder Handelsunternehmen, die zusätzliche Flächen für ihr operatives Geschäft brauchen, stellen steigende Bodenpreise dagegen einen Kostenfaktor dar, und steigende Mieten für Gewerbeimmobilien belasten natürlich auch Kleingewerbe und Handwerk.[21] Die konjunkturbefeuernden Effekte hängen vor allem von

[20] Ein Beispiel liegt quasi vor der Haustür des Autors. Derzeit entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Nürnberger Südbahnhofs ein ganz neuer Stadtteil mit 1.500 Wohnungen und einer neu gegründeten Technischen Universität. Das ist seit Jahrzehnten das größte Neubauprojekt in der Stadt. Brachliegende Betriebsgelände hat die Bahn aber in vielen Städten losgeschlagen und damit fette Veräußerungsgewinne erzielt.

[21] Dieser Text konzentriert sich auf die Ware Wohnen und spart die parallel laufende Mietpreisexplosion bei Gewerbeimmobilien aus. Diese hat aber ganz ähnliche Ursachen, und so lässt sich die hier vorgelegte Analyse auch auf diesen Sektor übertragen.

den zu erwartenden Steigerungen ab und verschwinden, sobald der Immobilienboom und der Preisauftrieb enden. Die bremsenden Kräfte hängen dagegen vom absoluten Niveau von Bodenrente und Bodenpreis ab und sind insofern nachhaltig.

6. Von Immobilienblase zu Immobilienblase

Seit dem Übergang zu einem von der Finanzmarktdynamik getragenen Kapitalismus vor vierzig Jahren hat die Verteuerung von Grund- und Boden für die Aufrechterhaltung der weltwirtschaftlichen Wachstumsdynamik immer eine Rolle gespielt. Allerdings hat seine Bedeutung zyklusübergreifend immer weiter zugenommen. In den 1990er-Jahren wurde die weltwirtschaftliche Dynamik noch von der New Economy-Spekulation getragen. Zwar gab es damals schon, vor allem in den USA, einen Aufschwung bei den Immobilienpreisen, der aber eher ein Begleitphänomen war. In den Nullerjahren des neuen Jahrtausends sah das schon völlig anders aus. Nach dem New Economy-Crash im Jahr 2001 hielt vor allem die sich immer höher auftürmende Verschuldung der USA die Weltwirtschaft am Laufen, und einer der Schlüsselposten bestand in den Hypothekenkrediten der US-amerikanischen Hausbauer. Lag das Volumen der jährlich vergebenen Eigenheim-Hypothekenkredite in den 1990er-Jahren im Schnitt noch unter 200 Mrd. Dollar, so überschritt sie am Höhepunkt des Subprime-Booms 2004 und 2005 die eine Billion-Dollar-Grenze (Sommer 2008, S.13). Dementsprechend war das Platzen der Subprime-Blase auch der Auslöser des großen Krisenschubs von 2008/2009, der die Weltwirtschaft an den Rand des Zusammenbruchs brachte. Mit diesem Einbruch wurde es um die Immobilien aber keineswegs stiller, ganz im Gegenteil.

Die Zentralbanken konnten die Weltkonjunktur nur wieder zum Laufen bringen, indem sie zu negativen Zinsen übergingen. Seit zehn Jahren beruht die Weltkonjunktur auf einer Politik des ultrabilligen Geldes, die permanent immer neue Geldmassen in die transnationalen Anlagemärkte presst. Weil andere attraktive Anlagemöglichkeiten aber Mangelware blieben, ging ein Gutteil dieser Geldmassen abermals in den Immobiliensektor. Die geplatzte US-amerikanische

Immobilien-Blase wurde dabei vor allem durch Immobilienblasen in anderen Ländern ersetzt. Insbesondere die neue Lokomotive der Weltkonjunktur, China, erlebte in den 10er-Jahren einen Immobilienboom ohnegleichen in der Geschichte. Während dort die Immobilienpreise explodierten, wurden in den letzten Jahren komplette Städte aus dem Boden gestampft. Die Schlüsselrolle des Immobiliensektors für Chinas Binnenkonjunktur und damit für die Weltkonjunktur lässt sich ganz gut am Betonverbrauch ablesen. In den drei Jahren zwischen 2011 und 2013 wurde im Reich der Mitte 6,6 Mrd. Tonnen davon verbaut; die USA brauchten für 4.5 Mrd. Tonnen das gesamte 20. Jahrhundert.[22] Aber auch in ganz anderen Ecken der Welt sorgte lange Zeit vor allem der »Wert«-Zuwachs von Immobilien und die dadurch ausgelöste Baukonjunktur für Prosperität. Dazu zählt u.a. die Türkei, die unter dem Erdogan-Regime bis vor wenigen Jahren beachtliche Wachstumsraten feiern konnte. Wenn man das Phänomen des Land-Grabbing mit einbezieht, also den Aufkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen durch transnationale Konzerne, dann sieht die Bilanz noch dramatischer aus. Der Aufschwung, den beispielsweise Brasilien und Argentinien in der ersten Hälfte der 10er-Jahre erlebten, hatte zwei Triebfedern: Die Kapitalisierung von Bodenrentenerwartungen im urbanen Raum und die Kapitalisierung von Bodenrentenerwartungen im ländlichen Raum.

Seit den Anfängen des von der Finanzmarktdynamik getragenen Kapitalismus setzen in einem Land nach dem anderen die Immobilienpreise und Mieten zum Höhenflug an. In Europa zählte Großbritannien zu den Vorreitern, wo schon die Thatcher-Regierung Anfang der 1980er-Jahre die Mieterrechte völlig geschleift hatte. Japan erlebte seinen großen Immobilienhype in den 1980er-Jahren. Nur Deutschland hatte an diesem globalen Trend zur dramatischen Verteuerung des Wohnens lediglich in sehr abgeschwächter Form Anteil. Im internationalen Vergleich blieb es bis zum Beginn der 2010er-Jahre für die Käufer der Ware Wohnen eine Art »Insel der Seligen«.

Die Immobilienhypes folgen im Prinzip stets demselben Drehbuch. Ausgangspunkt ist immer der massive Zustrom von Geldkapital in den Immobiliensektor.

22 https://blog.zeit.de/teilchen/2015/04/01/china-beton-verbrauch-usa-urbanisierung/

Dieser Zustrom betrifft die unvermehrbare Ressource Grund und Boden und hebt deren Preis in ungeahnte Höhen. Die Bodenpreisexplosion schraubt die Gestehungskosten neuen Wohnraums nach oben. Damit sich die Investitionen in den Bodenanteil amortisieren, muss der Gebäudeanteil dazu beitragen, eine entsprechende Rendite zu erwirtschaften. Die betreffenden Wohnungen (oder auch Geschäfts- und Büroräume etc.) müssen für eine immer zahlungskräftigere Klientel errichtet werden. Billige Wohn-, Geschäfts- und Büroräume etc. sind dabei die Verlierer. Angesichts der teuren Böden wäre es unsinnig, darauf Gebäude für erschwinglichen Wohnraum zu errichten. Vor allem in den boomenden Großstädten wird dann zwar gebaut und gebaut, neuer Wohnraum entsteht jedoch ausschließlich im Hochpreissegment. Mehr noch, je höher der Bodenpreis steigt, desto mehr entwickelt sich ein Verdrängungswettbewerb, bei dem auch der Bestand an günstigem Wohnraum geschleift und durch Luxuswohnraum ersetzt wird. Billigen Wohnraum ersetzt man (ebenso wie Geschäftsräume etc.) tunlichst durch teuren (etwa qua Luxussanierung), damit die Kapitalzusammensetzung aus Bodenpreis und errichteten Gebäuden insgesamt eine möglichst hohe Rendite abwirft. Früher oder später erweisen sich die Rendite-Erwartungen dann jedoch als nicht realisierbar; es findet zunehmend ein Abzug von Geldkapital aus dem Immobiliensektor des betroffenen Landes statt, und die Blase platzt. Die Baukonjunktur kommt schließlich mit der Vernichtung riesiger Geldvermögen zum Erliegen. Das Ergebnis des Verdrängungswettbewerbs, die Vernichtung günstigen Wohnraums, aber bleibt. Und auch die Mieten sinken niemals wieder auch nur ansatzweise auf das Ausgangsniveau.

Spätestens Anfang der 2010er-Jahre zeichnet sich ab, dass dieses Szenario nun auch über Deutschland hereinzubrechen droht. Seit damals ist reichlich Geldkapital vorhanden, das auf der verzweifelten Suche nach attraktiven Anlagemöglichkeiten dabei ist, den hiesigen Immobilienmarkt für sich zu entdecken. Das hat drei Gründe. Erstens hatten die Zentralbanken der Welt nach dem verheerenden Einbruch von 2008 eine Politik des ultrabilligen Geldes betrieben und damit weltweit einen riesigen »Liquiditätsüberhang« geschaffen: Irgendwo musste dieses Geld hin. Zweitens gilt Deutschland insgesamt in der angespannten

Situation als sicherer Hafen für Finanzkapital. Nach dem großen Krisenschub entwickelte sich daher an den Geld- und Kapitalmärkten eine regelrechte Germanophilie. Deutsche Staatsanleihen fanden und finden selbst zu negativen Zinsen reißenden Absatz. Während deutsche Anleger mit ihrem Geld gerne im eigenen Land blieben, strömte massenhaft ausländisches Geldkapital hinzu. Und schließlich gehört der Immobilienmarkt hierzulande wiederum mit zu den besten Anlage-Adressen. Aufgrund des im internationalen Vergleichs sehr niedrigen Ausgangsniveaus verspricht er veritable »Wertzuwächse«.

7. Mieterland ist abgebrannt

In Deutschland beginnt der Wohnungsmarkt erst in den letzten zehn Jahren aus dem Ruder zu laufen. Angesichts dieser Zuspitzung der Situation erscheint der staatlich domestizierte Wohnungsmarkt der Nachkriegszeit in einem ausgesprochen milden Licht. Das sollte allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Wurzeln der heutigen Zustände bis in diese Zeit zurückreichen. Das beschränkt sich keineswegs darauf, dass die Wohnungspolitik in der BRD seit jeher auf die Eigenheimförderung fixiert war, die enorme staatliche Mittel verschlingt und nebenbei ganz erheblich zur Zersiedelung der Landschaft beigetragen hat und immer noch beiträgt. Auch der soziale Wohnungsbau hatte bereits zu seinen Hochzeiten in der Nachkriegszeit einen entscheidenden Webfehler, der die Mieter heute teuer zu stehen kommt. Von dem Irrglauben beseelt, eigentlich sei die Privatwirtschaft dazu berufen, die Wohnraumversorgung zu übernehmen, betrachtete die Adenauer Regierung das staatliche Engagement als eine vor allem den Kriegszerstörungen geschuldete vorübergehende Notmaßnahme. Aufgrund dieser marktwirtschaftlichen Vorstellung erhielt der soziale Wohnungsbau eine höchst merkwürdige Struktur. Ein relativer kleiner Teil wurde von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften getragen und war darauf ausgelegt, ein dauerhaftes Angebot an günstigem Wohnraum zu garantieren. Das Gros des sozialen Wohnungsbaus wurde in die Form einer für die private Immobilienwirtschaft äußerst lukrativen frühen »Public Private-Partnership« gebracht. Die öffentliche Hand übernahm zwar einen erheblichen Teil der Gestehungskosten, die Gegenleistung

der privaten Immobilienwirtschaft beschränkte sich aber darauf, lediglich für zwei bis drei Jahrzehnte günstige Mieten zu garantieren. Nach Ablauf dieser Frist fiel und fällt der gemeinsam finanzierte Wohnraum aus der Sozialbindung, und die privaten Investoren können frei über die Gebäude und den Boden, auf dem diese stehen, verfügen. Diese aberwitzige, übrigens nur in Deutschland anzutreffende Regelung, machte aus dem sozialen Wohnungsbau ein gigantisches Subventionierungsprogramm zugunsten der privaten Wohnungswirtschaft.

Angesichts der Mietpreisexplosion der letzten zehn Jahre wäre ein umfangreicher Bestand an Sozialwohnungen als Gegengewicht hilfreich gewesen. Dass dieser ausgerechnet in dieser Phase nur noch von marginaler Bedeutung war, lag natürlich auch am neoliberalen Privatisierungsirrsinn der 1990er- und 2000er-Jahre. Allein zwischen 1999 und 2006 wurden – vor allem von klammen Kommunen – zwei Millionen Wohnungen privatisiert. Die Zahl der Sozialwohnungen erreicht aber in erster Linie deswegen immer neue historische Tiefstände, weil die nachträgliche Verwandlung von vor Jahrzehnten aufgebrachten Steuermitteln in freies Privatkapital permanent weiterläuft.

Trotz der vorausgegangenen Verschleuderung öffentlichen Eigentums an die Privatwirtschaft hätte die Politik in den 2010er-Jahren noch ein Mittel in der Hand gehabt, um den preistreibenden Zufluss von Geldkapital in den hiesigen Immobilienmarkt zu begrenzen und die Mietpreisentwicklung halbwegs im Griff zu behalten. Sie hätte nämlich das Mietrecht zugunsten der Mieterseite nachbessern können, um damit die Anziehungskraft des hiesigen Immobilienmarkts einzuschränken. An dieser Stellschraube machte sich die Merkel-Regierung auch in der Tat zu schaffen. Allerdings drehte sie diese vor allem in der Zeit der schwarz-gelben Koalition von 2009 bis 2013 in die falsche Richtung. Besonders fatal wirkte sich in dieser Hinsicht die 2013 in Kraft getretene Neufassung des § 559 BGB, die »Modernisierungsumlage«, aus. Die energetische Sanierung wurde zu einem Lieblingsinstrument der Immobilienwirtschaft, wenn es darum ging, auch Altmietern gegenüber drastische Mieterhöhungen durchzusetzen. Damit machte sie den Immobiliensektor für renditesuchendes Geldkapital noch verlockender.

8. Keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt

Kein Immobilienboom währt ewig – auch der gegenwärtige nicht. Seit geraumer Zeit schon mehren sich die Stimmen, die im Hinblick auf die hiesigen Metropolen vor einer »Blasenbildung« warnen.[23] Dennoch ist es unwahrscheinlich, dass Deutschland Schauplatz des nächsten großen Immobliencrashs wird. Nicht von ungefähr bereitet der OECD, was ihre Mitgliedsstaaten angeht, vor allem die Situation auf den Immobilienmärkten Australiens, der USA, Großbritanniens und der skandinavischen Länder Kopfzerbrechen.[24] Insbesondere die vergleichsweise solide Finanzierungsstruktur des deutschen Immobilienhypes spricht gegen ein Szenario, wie es etwa in Großbritannien, Spanien und den USA Ende der Nullerjahre zu verzeichnen war. Nach einem Höhenflug ohnegleichen führten damals die massenhaften Notverkäufe heillos überschuldeter Hausbauer zu einem Einbruch bei den Preisen für Baugrund und Wohneigentum. Aber selbst wenn es hierzulande zu einer veritablen Immobilienkrise kommen sollte und die Immobilienpreise zunächst einmal spürbar nachgeben sollten, für den Wohnungsmarkt bedeutet das noch lange keine Entlastung. Im Hochpreissegment mag sich das in den letzten Jahren entstandene Überangebot an Luxusimmobilien mietpreisdrückend auswirken. Für die breite Masse der Mieter, die sich nach wie vor kein Loft leisten können, wird die Reise dennoch weiter in die umgekehrte Richtung gehen. Das liegt schon daran, dass das durchschnittliche Mietpreisniveau die Explosion der Immobilienpreise bis dato erst unvollständig widerspiegelt. Das gilt vor allem für Altmieter. Selbst bei einer Stabilisierung der Preise für Neuvermietungen würden allein durch die permanente Mieterfluktuation die Durchschnittsmieten noch viele Jahre weiter klettern. Selbst eine Plateaubildung bei den Neuvermietungspreisen für »normale« Wohnungen ist ohne eine wohnungspolitische Kehrtwende nicht zu haben. Unter dem

[23] Das nicht gerade für Alarmismus bekannte Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) veranschlagte deren Wahrscheinlichkeit mit 92 Prozent: www.handelsblatt.com/politik/deutschland/immobilienmarkt-preissteigerungen-von-240-prozent-oekonomen-warnen-vor-immobilienblase/24874972.html

[24] www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilienblase-deutschland-1.4067331

Ende des Immobilienbooms mag die Attraktivität weiterer Luxussanierungen leiden und sich dadurch das Tempo, mit dem günstiger Wohnraum verschwindet, etwas verlangsamen. Allerdings kommen die schon verlorenen günstigen Wohnungen damit nicht zurück. Um an der chronischen Unterversorgung in diesem Segment etwas zu ändern, müsste für den Bedarf der mittleren und niedrigen Einkommensgruppen gebaut werden. Solange es jedoch weiterhin nach der Marktlogik geht, hat das Ende des Immobilienbooms ganz andere Konsequenzen als eine Neuausrichtung des Wohnungsbaus. Es führt einfach nur zum Schrumpfen der Bautätigkeit, nicht jedoch zu einer Verlagerung hin zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Damit sich Investitionen in preiswerten Wohnraum betriebswirtschaftlich rechnen, müssten nämlich zwei Umstände zusammenkommen. Zum einen müsste der Bodenpreis auf das Niveau vor dem Hype zurückgehen, zum anderen müsste der Staat tief in die Tasche greifen und der privaten Immobilienwirtschaft den sozialen Wohnungsbau mit gigantischen Subventionen schmackhaft machen. Vor allem ersteres widerspricht allen Erfahrungen. In den letzten vier Jahrzehnten sind viele Immobilienblasen geplatzt; zyklusübergreifend gerechnet, blieb beim Bodenpreis dennoch immer ein deutlicher Nettoanstieg zu verzeichnen. Solange die Wohnraumversorgung der Privatwirtschaft überlassen bleibt, werden die Mieten daher vor allem in den Metropolen weiter klettern.

9. Der Preis des Wohnens 2060

Eine von der Schwäbisch-Hall-Stiftung in Auftrag gegebene Untersuchung der Universität Freiburg über langfristige Trends am Immobilienmarkt prognostiziert, dass »die Immobilienpreise bis 2030 weiträumig im gesamten Bundesgebiet und bis 2060 vor allem in Metropolregionen und begehrten Lagen, insbesondere in Süddeutschland«[25], weiter kräftig steigen werden. Wenn daher in den nächsten Jahrzehnten Hausbauer und Käufer von Eigentumswohnungen immer tiefer

[25] www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/immobilienpreise-bis-2060-bleibt-das-wohnen-teuer/24377186.html

in die Tasche greifen müssen, dann bleiben auch die Mieten perspektivisch im Steigflug. Die langfristige Entwicklung der Mieten hängt nun einmal von der Entwicklung der Immobilienpreise ab, und diese wiederum von der Bewegung des Bodenpreises. Marktwirtschaftsfromm und den Interessen des Finanziers verpflichtet, beschweigt die Untersuchung der Freiburger Uni die Bodenfrage und erklärt die steigenden Immobilienpreise rein nachfragetheoretisch mit dem demographischen Wandel und dem Trend zu Single-Haushalten.

Nimmt man das Kernproblem in den Blick, ergeben sich für die Preisentwicklung bei der Ware Wohnen freilich noch trübere langfristige Aussichten. Im ersten Teil dieses Textes wurde dargelegt, welche Faktoren den Bodenpreis bestimmen. Zum einen steigt der Bodenpreis umso höher, je höher die erzielbare Bodenrente ausfällt, und er steigt zum anderen umso höher, je niedriger der Ertrag ausfällt, den andere Anlageformen von Geldkapital abwerfen.

Was die verschiedenen Typen von Bodenrente angeht[26], so ging schon Marx davon aus, dass ihr Anteil am gesellschaftlichen Gesamtreichtum mit der Entfaltung der kapitalistischen Gesellschaft sukzessive ansteigen müsse. Das kann auch kaum anders sein. Boden stellt ein unvermehrbares Gut dar, das aber in vielen Nutzungsformen in zunehmendem Umfang in Anspruch genommen wird. In der ökologischen Debatte wird schon lange der zunehmende Flächenverbrauch vehement kritisiert. Immer mehr Grund und Boden mutiert zu Verkehrswegen, Gewerbegebieten oder auch zum Windpark. Für diesen permanent wachsenden Flächenbedarf der großen kapitalistischen Maschine ist der Planet Erde eigentlich längst zu klein. Ökonomisch hat das zur Folge, dass die Landeigner für die Nutzungsrechte-Überlassung in der langfristigen Tendenz einen immer höheren Tribut an sich ziehen. Das gilt quer durch die verschiedenen Nutzungsformen, also beispielsweise auch für Agrarflächen, aber selbstverständlich auch für den urbanen Raum und das hier behandelte Problem des der Wohnbebauung gewidmeten Grundeigentums.

Weit dramatischer ist aber der wachsende Druck auf den Bodenpreis, der von dem anderen maßgeblichen Faktor ausgeht. Seitdem in den 1980er-Jahren

26 Marx hat allerdings nur die agrarische Grundrente systematisch untersucht.

der Kapitalismus zu einem von der Finanzmarktdynamik getragenen System mutierte, geht die Kapitalmarktrendite von Zyklus zu Zyklus immer mehr zurück. Vor allem festverzinsliche Anlagen büßen immer weiter an Attraktivität ein. Man nehme nur die Entwicklung bei den Staatsanleihen. In den USA brachten zehnjährige Staatsanleihen Anfang der 1980er-Jahre zu der Zeit der Reagan'schen Hochzinspolitik noch bis zu 14 Prozent Rendite ein. Im Juni 2019 waren es nur noch 2,07 Prozent, was ziemlich genau der Inflationsrate entspricht. In Deutschland bringen zehnjährige Staatspapiere nicht nur real schon lange negative Erträge, sondern inzwischen sogar nominell. Im Juni 2019 wurde ein Rekordtief von -0,08 Prozent erreicht. Das heißt bei einer aktuellen Inflationsrate von 1,6 Prozent, dass bei einer Anlage in Staatspapieren sich das Ursprungskapital derzeit im Jahr um knapp 1,7 Prozent vermindert. Dieser Renditeverfall treibt aber den Bodenpreis. In dem Maß, wie sich die Durchschnittsrendite Null annähert, müsste der Bodenpreis – rein mathematisch betrachtet – eigentlich gegen unendlich streben[27]. Wer nun glaubt, Null sei die niedrigste für das Halten von Geldkapital mögliche Durchschnittsrendite, dürfte in den nächsten Jahren eines Besseren belehrt werden. Die Zentralbanken haben ihr Hauptinstrument,

[27] Auch bürgerliche Ökonomen sind sich über diesen Zusammenhang im Klaren. So diente dem 2007 verstorbenen Schweizer Ökonomen Jürg Niehans sowie auch Stefan Homburg (seines Zeichens Direktor des Instituts für öffentliche Finanzen) der Verweis auf den steigenden Bodenpreis als Gegenbeweis zur Theorie der säkularen Stagnation. Folgt man dieser Sicht, der sich auch der Ökonom Hans-Werner Sinn anschließt, verhindert der explodierende Bodenpreis bei einem Zins von Null automatisch die Entstehung eines »Nachfragedefizits«: »Die Flucht in die Sachwerte würde den Bodenpreis sehr stark, theoretisch sogar ins Unermessliche ansteigen lassen. Das würde die Menschen sehr reich machen und sie veranlassen, sehr viele Konsumgüter zu kaufen, sodass trotz der Investitionsschwäche von einem Nachfragedefizit von einem Zins von Null nicht mehr die Rede sein könne.« (Sinn 2017, S. 83) Aufschlussreich an diesem Gedankengang ist vor allem, wie sich bei Herrn Sinn unter der Hand der Begriff des Menschen verengt. Wenn steigende Bodenpreise »die Menschen« sehr reich machen, dann macht offenbar erst die Verfügung über Privateigentum an Grund und Boden aus irgendwelchen dahergelaufenen Zweibeinern richtige Menschen. Wer keinen Boden sein eigen nennen kann und für den Ankauf oder die Nutzung unermesslich wertvoll gewordenen Bodens zahlen soll, z.B. in der Form der Wohnungsmiete, wird im Gegensatz zu Sinns »Menschen« nämlich bettelarm und keineswegs reich.

mit dem sie Rezessionen gegensteuern – sprich: die Senkung des Leitzinses – voll ausgereizt. Früher oder später bleiben EZB, FED und Co. nur noch eine Option, um einem neuerlichen Einbruch überhaupt noch geldpolitisch gegensteuern zu können: Sie müssen die Leitzinsen deutlich in den negativen Bereich absenken. Deutlich negative Leitzinsen machen es aber zu ihrer Durchsetzung erforderlich, auch das Halten von Bargeld mit negativen Zinsen zu belegen. Ein solcher Schritt wird aber wiederum eine große Flucht in die »Sachwerte« nach sich ziehen, insbesondere wieder in den Immobiliensektor. Was das für die Entwicklung in Deutschland heißt, ist absehbar. Die 2020er-Jahre mögen mit einem Rückschlag beginnen, spätestens im Gefolge der Bewältigung des nächsten Krisenschubs dürfte die große Immobilien-Ralley jedoch wieder einsetzen und den Preis des eigentlichen Anlagegegenstandes, des Bodens, in ungeahnte Höhen katapultieren. Der Politik bliebe nur ein Mittel, um das zu verhindern: Sie müsste das Grundproblem angehen und Grund und Boden seines Warencharakters entkleiden.

Teil 3: Weiter in die Sackgasse oder Einstieg in die Dekommodifizierung des Wohnens

1. Eigentum und Miete im Zeitalter explodierender Bodenpreise

Der Siegeszug der kapitalistischen Produktionsweise geht mit der sukzessiven Verwandlung allen gesellschaftlichen Reichtums in Warenreichtum einher. Dieser Prozess erfasst mehr oder minder alle Gebrauchsgüter - auch den Wohnraum. Beim Wohnen hat die Kommodifizierung zwei unterschiedliche Formen angenommen. Man kann sich auf dem Immobilienmarkt bedienen und Wohnraum *kaufen* oder auf dem Wohnungsmarkt *mieten.* Im ersten Fall wird aus der Naturressource Boden ein von den Produkten von Baustoffindustrie und Bauwirtschaft zusammengesetztes Gebrauchsgut als solches erworben; im zweiten Fall ersteht man lediglich Nutzungsrechte an fremden Wohnimmobilien. Auch wenn hierzulande die Zahl der Wohnungslosen in den letzten Jahren sprunghaft gewachsen ist[28], verfügen bis dato noch immer 99 Prozent der Bevölkerung in Deutschland entweder über Wohneigentum oder besitzen einen gültigen Mietvertrag.

Je nachdem auf welchem dieser beiden Wege man sich Zugang zu der Ware Wohnen verschafft, zeitigen abhebende Bodenpreise höchst unterschiedliche Effekte. Für Wohneigentümer bedeuten gestiegene Bodenpreise eine Höherbewertung der eigenen Immobilie und damit einen Vermögenszuwachs; die laufenden Kosten bleiben dagegen unberührt. Für diejenigen, die erst im Begriff sind, eine Immobilie zur erwerben, sieht die Bilanz nicht so positiv aus. Dem gestiegenen Vermögenswert stehen nun einmal im gleichen Umfang gewachsene Anschaffungskosten gegenüber. Hinzu kommt ein zusätzlicher Wermutstropfen:

[28] 2008 lag die Zahl der Wohnungslosen in Deutschland noch bei rund 227.000, 2016 waren es etwa 860.000 und bald könnten es 1,2 Millionen sein. Die meisten Wohnungslosen sind in Übergangswohnheimen, Notunterkünften und Frauenhäusern untergebracht oder vorübergehend bei Freunden untergeschlüpft. Obdachlos sind 52.000. (www.zeit.de/wirtschaft/2019-02/obdachlosigkeit-wohnungslose-sozialpolitik-zuwanderung-wohnungsnot-deutschland-faq)

Solange der Wohnraum selber genutzt und nicht weiterveräußert wird, bleibt sein Vermögenswert virtuell; die im gleichen Maß steigenden Anschaffungskosten müssen dagegen tatsächlich aufgebracht werden, in der Regel auf dem Weg des Kredits.

Für die Mieter sieht die Bilanz gestiegener Bodenpreise spiegelverkehrt zu der der Altbesitzer aus. In den Genuss irgendwelcher virtueller Vermögenszuwächse kommen sie nicht. Dafür steigen aber ihre laufenden Ausgaben. Zumindest auf mittlere und längere Sicht betrachtet, zwingt der von der Bodenpreisentwicklung ausgehende Preisdruck die Mieterhaushalte dazu, einen wachsenden Teil ihres Einkommens für das Wohnen aufzuwenden. Sie haben somit gewissermaßen die Mission, die virtuelle Vermögensvermehrung der Immobilienkonzerne sukzessive zu realisieren.

2. »Wir haben (nichts) verstanden«

Überall in der kapitalistischen Welt existieren Miete und Kauf nebeneinander. Allerdings differiert ihr jeweiliger Anteil in den verschiedenen kapitalistischen Ländern ganz erheblich. In den USA beispielsweise ist die Wohneigentumsquote traditionell relativ hoch. Auch wenn sie im Gefolge des Immobilien-Crashs von 2008 rückläufig war, liegt sie heute noch bei etwa 70 Prozent der Bevölkerung. Das entspricht in etwa dem Durchschnittsniveau der EU. Allerdings ist die Spannbreite hier recht groß. Sie reicht von einer Wohneigentumsquote von 97 Prozent in Rumänien bis zu nur 51 Prozent in Deutschland.[29] Und auch innerhalb Deutschlands ist das regionale Gefälle recht ausgeprägt. Vor allem in den von der Bodenpreisexplosion besonders betroffenen Ballungsräumen sind die Mieter deutlich in der Überzahl. In Berlin etwa liegt die Wohneigentumsquote lediglich bei 14 Prozent.[30]

---

[29] Nur ein europäisches Land weist eine noch niedrigere Quote auf: die Schweiz mit 41,3 Prozent.

[30] https://de.statista.com/statistik/daten/studie/255813/umfrage/wohneigentumsquote-in-berlin/9

Wie es sich von allein verstehen dürfte, birgt die Mietpreisexplosion umso größeren gesellschaftlichen Sprengstoff, je höher der Mieteranteil an der Wohnbevölkerung liegt. Aus diesem Grund stellt in der Mieterrepublik Deutschland die Wohnungsfrage ein Politikum sondergleichen dar. Die offizielle Politik trägt dem insofern Rechnung, als sie so tut, als habe sie den Ernst der Lage verstanden. Angesichts der sich regenden Mieterproteste tituliert sogar die Bundesregierung inzwischen das Wohnen als die »Neue soziale Frage«[31] und simuliert die Absicht, für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen zu wollen. Im Juni 2015 erließ die Merkel-Regierung ein Gesetz, das zwar nicht als »Mietpreisebremse« wirkt, aber zumindest so genannt wird, und ergriff in der Folge zur Beruhigung des Wahlvolks noch einige weitere Maßnahmen. So wurde 2019 etwa die berüchtigte Modernisierungsumlage gesenkt. Durften Vermieter bis dahin 11 Prozent ihrer Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen, so sind es jetzt nur noch 8 Prozent. Fernerhin steckt die öffentliche Hand wieder verstärkt Geld in den sozialen Wohnungsbau; allerdings fallen nach wie vor jedes Jahr mehr Wohnungen aus der Sozialbindung heraus, als neue Sozialwohnungen entstehen.

Dass die versprochene Wirkung ausbleibt, hat einen einfachen Grund. Die Politik hält stur an jener marktwirtschafts-ideologischen Grundausrichtung fest, die in das Desaster geführt hat. Nach wie vor tut sie so, als sei Boden eine Ware wie jede andere. Und nach wie vor jagt die Politik dem Phantom nach, dass private Investoren bezahlbaren Wohnraum errichten sollen. Um die Fortsetzung dieses fatalen Kurses zu legitimieren, führen die politischen Verantwortungsträger und die dazugehörige Expertokratie eine hochgradig gespenstische Debatte um die Wohnungsfrage. Was in ihr als Ursachen der Malaise präsentiert wird, spricht den wirklichen Zusammenhängen Hohn. In der bundesdeutschen Wirklichkeit hat sich das Wohnungsfrage, wie geschildert, über Jahrzehnte durch eine bestimmte, an den Anlegerinteressen orientierte Politik aufgebaut. In der Phantasiewelt des zuständigen Ministers, Horst Seehofer (CSU), ist sie das Ergebnis der durch den Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre

31 www.faz.net/aktuell/wirtschaft/nahles-wohnen-ist-die-neue-soziale-frage-15576980.html

bedingten gewachsenen Nachfrage nach Wohnraum. Den gleichen Bären bindet der Professor für Immobilienökonomie Michael Voigtländer dem Publikum auf die Nase.[32] Dementsprechend deckt sich die Lösung des Ministers mit dem, was auch dem Ökonomieprofessor vorschwebt. Sie lautet: »Bauen, bauen, bauen!«[33]

Diese Parole muss man sich auf der Zunge zergehen lassen, weil sie allen Ernstes suggeriert, es sei in den deutschen Ballungsräumen in den letzten Jahren zu wenig Wohnraum entstanden und deshalb würden die Mieten explodieren. Angesichts der völlig überhitzten Baukonjunktur gehört zu einer solchen Argumentation entweder einiges an Chuzpe oder an Realitätsverkennung. Eine weitere Steigerung des absoluten Bauvolumens wäre schlichtweg absurd, denn die Bauwirtschaft operiert schon seit Jahren an ihren Kapazitätsgrenzen. Nicht das Bauvolumen ist zu gering, sondern es wird am Bedarf und der Zahlungsfähigkeit der breiten Bevölkerungsmasse vorbeigebaut. Was Wohnraum angeht, zieht die Immobilienwirtschaft am liebsten Eigentumswohnungen hoch und konzentriert sich beim Mietwohnungsbau auf das Hochpreissegment. Diese »Fehlallokation« ist indes nur die logische Folge der Bodenpreisentwicklung. Die Explosion der Bodenpreise verändert nun einmal nachhaltig die Zusammensetzung der Gestehungskosten von Wohnraum. Wenn ein immer größerer Teil der Gesamtinvestition auf den Ankauf des Bodens entfällt, wäre es vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt höchst irrational, knappes Kapital an die Errichtung günstigen Wohnraums zu verschwenden. Ein Immobilienkonzern, der in München Eigentumswohnungen errichtet und für 10.000 € pro Quadratmeter verkauft, muss schon 6.000 € pro Quadratmeter für den Grundstücksankauf ausgeben. Vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt her wäre es Verschwendung, auf dem so teuer gewordenen Boden irgendetwas anderes als Luxusbauten zu errichten. Die »Wert«-Steigerung des Bodens macht nicht den *Bau,* sondern vielmehr die *Vernichtung* bezahlbaren Wohnraums durch Luxussanierung zum betriebswirtschaftlichen Gebot der Stunde. Solange die Bodenpreise steigen, mag

---

32 www.insm-oekonomenblog.de/22130-wie-kann-bezahlbarer-wohnraum-geschaffen-werden-michael-voigtlaender/

33 www.bayernkurier.de/wirtschaft/38066-bauen-bauen-bauen/

sich die Bautätigkeit noch so überschlagen, der Bestand an bezahlbarem Wohnraum wird dadurch nicht gemehrt, sondern gemindert. Steigende Bodenpreise haben auf bezahlbare Wohnungen daher die gleiche Wirkung, wie die steigende Konzentration von Treibhausgasen in der Atmosphäre auf das Grönland-Eis.

3. Liberale Nebelwerfer

Die aktuelle Wohnungsfrage vereint zwei Aspekte in sich: zum einen die Ausrichtung der Neubautätigkeit auf Eigentumswohnungen und das Hochpreissegment, und zum anderen die sprunghafte Verteuerung bestehenden Wohnraums. Die Vertreter der herrschende Markt-Ideologie gehen sicherheitshalber auf keines der beiden Momente ein, sondern werfen lieber verbale Nebelkerzen. Am liebsten schwadronieren sie darüber, worüber sie immer schwadronieren, und führen Preissteigerungen darauf zurück, dass die Nachfrage das Angebot übersteige. Die Hardcore-Liberalen verkaufen steigende Mieten nicht nur als Ergebnis dieses Missverhältnisses, sondern gleich auch noch als den Königsweg zu dessen Beseitigung. Zum einen, so die zynische Argumentation, würden horrende Mieten sich senkend auf die Nachfrage auswirken, indem sie den Wohnungsmarkt in Städten wie München oder Stuttgart von Gering- und Durchschnittsverdienern freihielten;[34] zum anderen müssten die Mieten nur munter genug klettern, dann fänden

[34] Diese Menschen haben nach wirtschaftsliberaler Überzeugung in den hippen Zentren auch gar nichts verloren, sondern sollen gefälligst in die Peripherie ausweichen und ihre freie Zeit im Verkehr verbringen. In dem schon zitierten FAZ-Artikel hatte Michael Voigtländer die Freundlichkeit, dieses Programm kaum verklausuliert zu Papier zu bringen. Dort heißt es: »Am Ende bleibt es eine Frage von Verteilung und Gerechtigkeit: Was konkret folgt aus der Erwartung, dass Wohnen in der Stadt für alle soziale Gruppen bezahlbar sein soll? Angesichts des begrenzten Raums werden nie alle zum Zug kommen können. (...) Oft wird argumentiert, es bedürfe der sozialen Durchmischung in der Stadt, Arm und Reich sollten Seite an Seite wohnen. Dahinter steht die politische Forderung nach Chancengleichheit und sozialer Teilhabe. Paris, mit seinen Luxusvierteln auf der einen und den vielen verarmten Banlieues auf der anderen Seite, gilt zu Recht als mahnendes Beispiel. Dabei wird jedoch übersehen, dass das Problem weniger die Luxus- als vielmehr die Elendsviertel sind, in denen Perspektivlosigkeit um sich greift.« Voigtländer plädiert für eine geographische Segregation, die die soziale

sich auch genug private Investoren, die den Markt wieder ins Gleichgewicht brächten. Ließe der Staat dem Investor, dem weißen Ritter aller marktwirtschaftlichen Sagen, nur freie Bahn, statt ihn mit Teufelszeug wie Bauvorschriften, Grunderwerbssteuern, oder gar Mieterschutzgesetzen zu behelligen, kämen Angebot und Nachfrage schon wieder zum Ausgleich. Den Kommunen bleibt in dieser Vorstellungswelt nur die Ehre, den Investoren den roten Teppich auszurollen, indem sie ihm das benötigte Bauland ausweisen.

Die Bundesregierung hütet sich zwar davor, steigende Mieten und soziale Segregation abzufeiern, ihrem Umgang mit der Wohnungsfrage liegen aber die gleichen marktwirtschafts-ideologischen Annahmen zugrunde. Die Debatte um den geplanten Berliner Mietendeckel ist in diesem Zusammenhang recht aufschlussreich. Unisono mit dem BWF, dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, warnt die Bundesregierung, dieser würde Investoren abschrecken und damit das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt noch weiter verschlimmern. In besagter Debatte wendet sich der zuständige Minister auch gegen die Pläne des rot-rot-grünen Berliner Senats, denn »diese Regelung schafft keine einzige Wohnung«.

Das Seehofer-Geschwätz vom nicht geschaffenen Wohnraum behauptet primär, der Mietendeckel blockiere die Neuerrichtung von Wohnraum und verhindere so eine Ausweitung des Wohnungsangebots und damit letztlich, dass sich auch die Mieten wieder auf einem erträglichen Niveau einpendeln. Was das angeht, erinnert seine Argumentation an einen Verwirrten, der den Ausbau von

---

Segmentierung der Gesellschaft abbildet. Die zentralen Stadtteile gehören den Reichen, der Rest der Gesellschaft gruppiert sich in den Ballungsräumen, gegliedert nach Zahlungsfähigkeit in konzentrischen Kreisen um das Zentrum. Zu welchen Ergebnissen Voigtländers »Lösung« der Wohnungsfrage führt, lässt sich seit Jahren im Großraum Tokio studieren. Dort haben immer mehr Beschäftigte einen Arbeitsweg von zwei Stunden – pro einfachem Weg! Weil es viele Arbeitnehmer nur noch am Wochenende nach Hause schaffen, bieten viele Internetcafes inzwischen Liegestühle zur Übernachtung an, und »Kapselhotels« schießen wie Pilze aus dem Boden. »Kapselhotels sind normale Hotels – mit einem Unterschied: Jeder schläft in einer eigenen Kapsel. Es erinnert an Leichenschubladen in der Gerichtsmedizin. Für 3.000 Yen, umgerechnet 25 Euro, kann man hier die Nacht verbringen« (https://orange.handelsblatt.com/artikel/9900).

Autositzen aus einem Autowrack, das seit Jahren ohne Räder und Motor vor sich hinrostet, mit der Begründung verhindern will, das gefährde die Fahrtüchtigkeit des Blechhaufens. In den Metropolen ist der Neubau bezahlbaren Wohnraums durch private Investoren schon vor Jahrzehnten zum Erliegen gekommen. Die Kombination aus der chronischen Schwäche anderer Anlageformen, Niedrigzinspolitik und die Stärkung der juristischen Position der Vermieter gegenüber den Mietern haben die Bodenpreise auf ein Niveau getrieben, auf dem sich vor allen in den Großstädten ausschließlich der Bau von Wohnungen rentiert, die für das Gros der Bevölkerung unerschwinglich sind. Natürlich hebelt der Mietendeckel als eine reine Notmaßnahme diesen Mechanismus nicht aus - wie auch! Aber er schränkt wenigstens bei den Bestandsimmobilien die Möglichkeiten ein, deren durch die Bodenpreisentwicklung verursachte virtuelle Höherbewertung in immer höhere Mieten zu transformieren. Und das ist für die breite Masse der Mieter alles andere als unerheblich. Das ist deswegen so wichtig und wirksam, weil anders als bei anderen Gütermärkten, bei denen die Waren mit ihrem Verkauf ein für allemal vom Markt verschwinden und neu produziert werden müssen, beim Wohnungsmarkt 98 Prozent des Angebots auf den Altbestand entfallen. Das Gros besteht aus Wohnungen, deren Errichtung viele Jahrzehnte zurückliegt und die ihre Gestehungskosten längst eingespielt haben.

Die Pläne des Berliner Senats zur Miet-Limitierung betrifft somit ausschließlich den Wohnungs-Altbestand. Die marktwirtschafts-ideologische Propaganda trägt dem insofern Rechnung, als sie parallel zur Mär, Mietobergrenzen würden den Neubau bezahlbaren Wohnraums blockieren, noch ein zusätzliches Rührstück lanciert. Demnach würden angeblich Heerscharen von Kleinvermietern, die sich in jungen Jahren ein oder zwei Miethäuser vom Mund abgespart haben, in die Altersarmut getrieben. Die Umsetzung der Mietobergrenzen solle außerdem die Hausbesitzer um die für die Instandhaltung ihrer Häuser nötigen Mittel bringen, sodass ganz Berlin nach einigen Jahren so aussehen würde wie der Prenzlauer Berg im Jahr 1989. In Wahrheit ist auch dieses ein Schreckgespenst: Weder haben die exorbitanten Mietsteigerungen der letzten Jahre irgendetwas mit der Entwicklung der Instandhaltungskosten zu tun, noch besteht auch nur

ansatzweise die Gefahr, dass die privaten Vermieter angesichts gedeckelter Mieten ihre laufenden Kosten nicht mehr erwirtschaften könnten. Die Gefahr für die Wohnungswirtschaft kommt von einer ganz anderen Seite, nämlich vom Shareholder Value, also der Verflechtung der Immobilienwirtschaft mit der Dynamik fiktiver Kapitalschöpfung. Das betrifft gerade nicht die Kleinvermieter, sondern vor allem die großen aktiennotierten Wohnungsbaugesellschaften. Je nachdem wie rigide ein Mietendeckel ausfällt, müssen Vonovia und Co. damit rechnen, dass längst in den Aktienkurs »eingepreiste« Gewinnerwartungen sich als haltlos erweisen. Das könnte die Aktienkurse nach einem Kursfeuerwerk sondergleichen[35] einbrechen lassen.

4. Kapital mit Betonschuhen

Die erzliberale Trickle-down-Theorie, derzufolge auch die Unterschichten letztlich davon profitieren würden, wenn der Wohlstand der Reichen wächst, existiert in zahllosen Spielarten. Zu den absurdesten gehört die Behauptung, steigende Mieten würden sich letztlich auch positiv auf die Wohnraumversorgung der Geringverdiener auswirken, während Mietlimitierungen diese gefährdeten. In Wahrheit bliebe selbst eine weit rigidere Mietbegrenzung, als sie der Berliner Senat ins Auge gefasst hat, für das Wohnraumangebot folgenlos. Es gibt keinen anderen Markt, auf dem die Politik bei Eingriffen in das Preisgefüge auch nur annähernd so viele Freiheitsgrade hat, wie bei schon bestehendem Wohnraum, sofern sie nur dazu bereit wäre, sich am Shareholder Value zu versündigen. Schuld daran ist die bereits am Anfang des Textes thematisierte namengebende Grundeigentümlichkeit von Immobilien. Käme die Bundesregierung auf die Idee, den Schraubenpreis per Dekret einfach deutlich abzusenken, kann man sich den Effekt an zwei Fingern abzählen: Sämtliche Schraubenanbieter würden mit ihren Waren das Land verlassen und auf lukrativere Märkte ausweichen.

[35] Der Jahresschlusskurs der Vonovia Aktie kletterte von 17,13 € im Jahr 2013 auf 41,39 € Ende 2017. Damit lag der Kursgewinn deutlich über der DAX-Entwicklung.

Die Immobilienwirtschaft mag dagegen so viel Zeter und Mordio schreien, wie sie will, sie kann sich nicht vom Acker machen. Jedenfalls nicht unter Mitnahme des für das vom Mieterstandpunkt Wesentlichen, dem Wohnraum. Für das industrielle Kapital sind Verlagerungen zwar immer auch mit erheblichen Friktionen und Kosten verbunden, sie stellen aber eine reale Option dar, und die Politik muss diesem Umstand Rechnung tragen. Noch viel schlimmer ist es beim Finanzkapital. Das verhält sich der Politik gegenüber wie ein scheues Rehlein. Angesichts renditegefährdender politischer Entscheidungen kann es innerhalb von Sekundenbruchteilen einem kapitalunfreundlich regierten Land den Rücken kehren. Wenn das Rehlein jedoch in Immobilien investiert hat, sich also einen mit einem bestimmten Auschnitt Erdoberfläche verwachsenen Anlagegenstand ausgesucht hat, dann hat es sich damit leichtfertigerweise selber Betonschuhe verpasst. Käme eine Regierung auf die Idee, auf eine konsequent an den Mieterinteressen orientierte Politik umzuschalten, könnte sie – eine kooperative Judikative vorausgesetzt – der Immobilienwirtschaft mehr oder minder die Bedingungen diktieren. Der privaten Immobilenwirtschaft bleiben dann nur drei Handlungsoptionen: 1. Sie kann sich fügen und Renditebeschränkungen maulend hinnehmen, oder 2. sie kann Ausweichmanöver starten und versuchen Wohnraum lukrativeren Verwendungen zuzuführen; und schließlich 3. hat jeder Konzern auch noch die Möglichkeit, seine Immobilien abzustoßen – also unter Zurücklassung des Anlagegenstandes die Flucht zu ergreifen. Aufmerksamkeit verdient vor allem die zweite Option. Zu einem wohnungspolitischen Umsteuern gehört natürlich auch, dass die Verwaltungen ihre teilweise extrem lasche Praxis in Sachen »Zweckentfremdung« aufgeben. Auf einigen Feldern könnte sich die Aufrüstung darauf beschränken, die bestehenden gesetzlichen Regelungen wirklich durchzusetzen. Das gilt etwa für die Verwandlung von Mietwohnungen in Ferienwohnungen. Im Zeichen von Airbnb hat diese Praxis in vielen von Touristen und Messebesuchern gerne frequentierten Städten enorme Ausmaße angenommen.

Die dritte Option, der Rückzug aus dem Immobiliensektor und der Verkauf der Wohnungsbestände, steht jedem renditeorientierten Unternehmen natür-

lich immer offen. Eine solche »Investorenflucht« hat mit einer Gefährdung der Wohnraumversorgung aber überhaupt nichts zu tun. Im Gegenteil, die Ausrichtung des Wohnungsmarktes auf die Investoreninteressen ist nämlich nicht die Lösung des Wohnungsproblems, sondern dessen Ursache. Wie ich noch darlegen werde, ist dementsprechend eine sukzessive Deprivatisierung für die Lösung der Wohnungsfrage unerlässlich. Dieser Schritt ist sehr viel leichter und für die öffentlichen Kassen weniger belastend, wenn die privaten Immobilienkonzerne entnervt und zermürbt ihre wenig renditeträchtigen Immobilien von sich aus loswerden wollen.

Beliebig kann die Politik die Miethöhen natürlich auch bei Bestandswohnungen nicht absenken. Solange die Bauwirtschaft privatwirtschaftlich organisiert bleibt, muss jeder Anbieter von Immobilien – das gilt auch für gemeinnützige Wohnungsgesellschaften – Mieten erheben, die zumindest die laufenden Unterhalts- und Instandhaltungskosten abdecken. Nach den Mietpreisexplosionen der letzten Jahre gibt es aber sehr viel Luft nach unten, bis diese kritische Schwelle erreicht wird. Solange die Mietobergrenzen nicht unter den laufenden Kosten angesiedelt sind, bleibt die wirtschaftsliberale Behauptung, die Qualität der Wohnraumversorgung sei gefährdet, reine Propaganda. Genauso gut könnte man davor warnen, Menschen von brennenden Kleidern zu befreien, damit sie bloß keiner Erkältungsgefahr ausgesetzt sind. Was den Kampf für gesetzliche Mietlimitierungen beim schon vorhandenen Wohnraum angeht, so stellt sich ein reales, allerdings nicht von interessierter wirtschaftsliberaler Seite erfundenes Problem: Wie lässt sich genügend gesellschaftlicher Druck aufbauen, um wirksame Begrenzungen durchzusetzen?

5. Die Kommunalisierung des Bodens

Laut Marktwirtschafts-Ideologie ist die Wohnraumversorgung in den Händen der Privatwirtschaft am besten aufgehoben. Hat man nicht nur die betuchten Teile der Bevölkerung im Auge, dann war diese große Erzählung schon immer eine große Lüge. Noch nie schlug sie allerdings der Wirklichkeit brutaler ins Gesicht als heute. Der Höhenflug des Bodenpreises hat es für die Privatwirt-

schaft zum Gebot betriebswirtschaftlicher Vernunft gemacht, zumindest in den Ballungsräumen überhaupt keinen neuen Wohnraum zu errichten, der auch für den kleinen Geldbeutel infrage käme.

Damit treibt diese Gesellschaft aber auf einen Punkt zu, an dem sie nicht mehr ignorieren kann, dass sie vor einer Entscheidung steht: Entweder sie garantiert den Geldkapitalanlegern ihr heiliges Recht, in den »Sachwert« Grund und Boden zu investieren und nimmt im Gegenzug massenhafte Wohnungslosigkeit, Ghettobildung und Verarmung in Kauf – oder sie schreitet zu einer Bodenreform, die letztlich eine Aufhebung des Privateigentums an Grund und Boden bedeutet und sichert dadurch der breiten Bevölkerung auch in den Ballungsräumen eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnraumversorgung. Tertium non datur.

Mit welcher Schärfe sich diese Alternative perspektivisch stellt, wird erst sichtbar, wenn man – wie in diesem Text – den politökonomischen Zusammenhang aufrollt, in den sich das Wohnungsproblem einfügt. Um den Springpunkt der Wohnungsfrage zu erkennen, muss man seine Nase allerdings vorher nicht unbedingt in die berüchtigten »Blauen Bände« von Marx und Engels gesteckt haben. Er ist inzwischen auch empirisch mit Händen zu greifen und wurde dementsprechend schon von vielen benannt, die sich in praktischer Absicht mit der Wohnungsfrage beschäftigen. »Die Wohnungsfrage ist in Wahrheit eine Bodenfrage«, erklärt etwa Stefan Rettich, Architekt und Professor für Städtebau an der Universität Kassel: »Die steigende Divergenz zwischen privatwirtschaftlicher Renditevorstellung und Gemeinwohl zwingt zum Handeln und zum Einsatz neuer bodenpolitischer Instrumente.« Rettich legt vor allem den »Kommunen eine nachhaltige Bodenbevorratung« ans Herz. Die Kommunen, so seine Forderung, sollten Grund und Boden möglichst an sich ziehen, um diesen dann auf Erbpachtbasis »vorwiegend an gemeinwohlorientierte Bauherrn« weiterzugeben. Auch der Bund solle keinen Boden mehr an Privatinvestoren veräußern und seine Grundstücke ebenfalls aufgrund von Kriterien der Gemeinnützigkeit in Erbpacht vergeben. Sogar ein ehemaliger Bundesbauminister[36], Hans-Jochen

[36] Zwischen 1949 und 1998 existierte ein eigenständiges Bauministerium. Die Schröder-Regierung schuf dieses Ministerium im Jahr 1998 ab und schlug das, was von seinen

Vogel, seines Zeichens Amtsinhaber von 1972 bis 1974, nennt das Problem inzwischen beim Namen. Der inzwischen 94-Jährige rechnet vor, dass in der Stadt München, deren Oberbürgermeister er lange Jahre war, gegenüber den 1950er-Jahren der Bodenpreis um 39.400 Prozent gestiegen ist.[37] Für ihn ist es ein Skandal, »dass wir noch immer Grund und Boden wie eine beliebig reproduzierbare und den Marktregeln unterworfene Ware behandeln.«[38] Auch was die Lösung der Wohnungsfrage betrifft, sucht er die Lösung in der gleichen Richtung wie Rettich, nur geht er einen Schritt weiter: Grund und Boden, so Vogels Plädoyer, sollen grundsätzlich in das Eigentum der Kommunen überführt werden und die Erbpacht für alle nicht-staatliche Akteure künftig die einzige Form des Zugangs zu Grund und Boden werden.

Wie in der altmodisch anmutenden Bezeichnung Erbpacht schon anklingt, handelt es sich bei diesem Modus des Zugangs zu Grund und Boden keineswegs um eine neue Erfindung. Hierzulande spielte das Erbpachtwesen vielmehr schon bei der Lösung der alten Wohnungsfrage eine wichtige Rolle. In der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts war es gang und gäbe, dass Kommunen – aber auch Staatsbetriebe mit umfangreichem Grundbesitz wie etwa die Reichsbahn – Grundstücke Bauwilligen für eine niedrige jährliche Pacht überließen – in der Regel auf 99 Jahre. Nicht nur viele Baugenossenschaften kamen auf diese Weise, ohne Geld für den Bodenkauf aufbringen zu müssen, zu Baugrund, sondern auch Hausbauer, die sich sonst eigene vier Wände nie hätten leisten können.[39] Erst mit dem Privatisierungstaumel der neoliberalen Phase, in der vor allem die

Aufgaben blieb, dem Innenministerium zu. In dieser verwaltungstechnischen Maßnahme spiegelt sich natürlich auch die Hinwendung zu einer neoliberalen Politik wider. Der Lehre vom reinen Markt verpflichtet, sah die rot-grüne Koalition in einem eigenen Ministerium einen Nachkriegsanachronismus.

37 www.sueddeutsche.de/politik/bauland-mieten-reform-meinung-1.4683240

38 http://www.spd.de/aktuelles/detail/news/boden-ist-keine-ware-sondern-gemeingut/02/07/2019/

39 Das Erbpachtwesen war beispielsweise ein Eckpfeiler der Gartenstadtbewegung. Schon deren Vordenker, der britische Genossenschaftssozialist, Ebenezer Howard, propagierte es in seinem 1898 erschienen Buch *Garden Cities of To-morrow*.

Kommunen »überflüssigen« Landbesitz abstießen, verschwand diese Praxis aus dem wohnungspolitischen Repertoire.

Wie diese Vorgeschichte schon zeigt, verbleibt das Erbbaurecht (wie der korrekte Terminus für die Erbpacht heute lautet)[40] auf dem Boden der herrschenden Eigentumsordnung. Das gilt auch, wenn die Erbpacht, wie es Hans-Jochen Vogel vorschwebt, zum einzigen Weg wird, auf dem sich private Akteure Zugang zu Grund und Boden verschaffen können. In diesem Fall wäre der Boden nur insofern dekommodifiziert, als er zum unveräußerlichen Monopoleigentum der Kommunen geworden wäre und ein Bodennutzungsmarkt mit den Kommunen als einzigen Anbietern die Funktionen des Bodenmarkts übernommen hätte.

Trotz dieses beschränkten Charakters hat es die Forderung nach Kommunalisierung des Bodens unter den konkreten historischen Bedingungen des von der Finanzmarktdynamik getragenen Kapitalismus in sich. Mit ihrer Umsetzung käme dem nach Investionsmöglichkeiten suchenden Geldkapital ein wichtiger Anlage-Gegenstand abhanden. Zugleich wäre die Kommunalisierung für eine gesellschaftliche Bewegung, die für bezahlbaren Wohnraum kämpft, von enormer strategischer Bedeutung. Gerade die Ressource, deren sprunghafte Verteuerung für die horrenden Preisanstiege beim Wohnen verantwortlich ist, bekäme dadurch einen rein politischen Preis. Genau aus diesem Grund spielt die Kommunalisierung von Grund und Boden auf dem Weg zu einer Lösung der Wohnungsfrage eine Schlüsselrolle. Solange es einen privaten Bodennutzungsmarkt gibt, fallen dort die Würfel immer in der gleichen Weise, und der Grundeigentümer streicht die Bodenrente, die der Markt hergibt, in der vollen Höhe ein. Den Boden kann dann nur nutzen, wer den Marktpreis bietet, und Wohnraum nur erstellen, wer entsprechende Einnahmen erwirtschaftet. Die Übertragung des Grundeigentums an die Kommunen macht die Höhe der Bodenrente demgegenüber zum Gegenstand gesellschaftlicher Auseinandersetzungen

[40] Strenggenommen gibt es die Erbpacht schon seit 1900 nicht mehr. Damals wurde für dieses juristische Verhältnis, bei dem Eigentumsrechte dauerhaft von den Nutzungsrechten getrennt sind, der Begriff *Erbbaurecht* eingeführt. Trotzdem hat sich die alte Bezeichnung im Volksmund gehalten.

und zum Ergebnis von Aushandlungsprozessen. Anders als private Grundbesitzer können die Kommunen als dem »Allgemeininteresse« verpflichtete Instanz – einen entsprechend massiven gesellschaftlichen Druck vorausgesetzt – dazu genötigt werden, die Höhe der Bodenrente alias Erbpacht nach bedürfnispolitischen Kriterien festzusetzen. Das muss so weit gehen, dass diejenigen Bauträger, die Wohnraum renditefrei zur Verfügung stellen, Boden kostenlos oder lediglich gegen rein symbolische Zahlungen zur Verfügung gestellt bekommen.

Sechzig Jahre nach der Verabschiedung des Godesberger Programms fordert eine gestandener Sozialdemokrat und ehemaliger Bauminister Grund und Boden seinen Warencharakter zu nehmen und erntet dafür neben heftigem Widerspruch von interessierter Seite[41] viel Zustimmung. Was könnte besser dokumentieren, wieviel Verzweiflung über die Lage auf dem Wohnungsmarkt sich im Mieterland Deutschland inzwischen angesammelt hat?

Allerdings ist sich Vogel nicht über die wirkliche Tragweite und die Implikationen seiner Forderung im Klaren. Das lässt sich an einer entscheidenden Ungereimtheit in seiner Argumentation ablesen: Bei aller Empörung über das Treiben der Immobilienkonzerne setzt Vogel als selbstverständlich voraus, dass weiterhin private, an Renditeerzielung orientierte Unternehmen die Hauptträger der Wohnraumversorgung bleiben. Diese Annahme ist der marktwirtschaftsideologischen Brille geschuldet, durch die Vogel die gesellschaftliche Wirklichkeit betrachtet. Spätestens seit Helmut Schmidts legendärer Philippika wider den »Raubtierkapitalismus« von 2003 gehört es zum ideologischen Standardrepertoire, einen Gegensatz zwischen einer auf »ehrlicher Arbeit« gründenden »guten Marktwirtschaft« und einem entarteten »parasitären Kapitalismus« aufzumachen. An dieses Deutungsmuster hält sich auch Vogel. Er wettert gegen die aus der »Wert«-Steigerung des Bodens resultierenden privaten Gewinne, weil

[41] So mokiert sich in der FAZ der Immobilienökonom und Markttheologe Michael Voigtländer über die »Renaissance (...) einer These von Karl Marx«, derzufolge »Grund und Boden ... in nationales Eigentum übergehen« soll. http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/immobilien-spekulation-verbieten-bloedsinn-15333428.html

ihnen »keine eigene Leistung zugrunde liegt«[42]. Dagegen hat er an der privaten Immobilienwirtschaft, soweit sie eine Leistung erbringt und ihr Geld mit dem Bau, der Instandhaltung und der Verwaltung von Häusern verdient, gar nichts auszusetzen. Vogel sagt einerseits der renditeorientierten Immobilienwirtschaft als Bodenrentenbezieher den Kampf an, reicht ihr andererseits als Unternehmen, die für den Bau und Unterhalt von Gebäuden sorgen, aber die Hand. Von seiner Bodenreform verspricht sich Vogel die (Rück)verwandlung der Immobilienwirtschaft in einen Hort »ehrlicher Arbeit«. Nimmt man die marktwirtschafts-ideologische Brille ab und betrachtet die realen, in der Immobilienwirtschaft herrschenden Verhältnisse, dann zeigt sich aber, dass sich diese Trennung nicht so ohne Weiteres vollziehen lässt. Zumindest was die großen aktiennotierten Wohnungsbaukonzerne betrifft, sind die »realwirtschaftliche Leistung« der Wohnungswirtschaft, ihre Bodenrentenfunktion und die Bewegung des fiktiven Kapitals in einer Weise miteinander verflochten, dass bei einer Kommunalisierung von Grund und Boden nur zwei Szenarien denkbar wären: entweder der Ruin der öffentlichen Finanzen, oder Vonovia und Co. springen über die Klinge.

Wie das Ergebnis aussieht, hängt natürlich davon ab, zu welchem Preis die Kommunen Grund und Boden übernehmen. Erhielten die privaten Grundbesitzer den derzeitigen Marktwert, dann liefe die Kommunalisierung des Bodens auf nichts anderes hinaus, als dass die privaten Grundbesitzer die riesigen virtuellen Vermögensgewinne, die das Abheben der Bodenpreisen ihnen beschert hat, auf Kosten der öffentlichen Hand realisieren können. Das Ergebnis wäre eine Vervielfachung der öffentlichen Verschuldung und die Abwälzung der notwendigen »Entwertung« von Grund und Boden auf die Allgemeinheit. Das würde die Intention, die Vogels Forderung zugrunde liegt, auf den Kopf stellen.[43] Müssten die Wohnungskonzerne aber deutliche Abstriche gegenüber den ihren Bilanzen

[42] http://www.haus.de/bauen/teurer-baugrund-interview-mit-spd-urgestein-hans-jochen-vogel

[43] Nur um die Dimensionen klar zu legen: Der Gesamtschuldenstand von Bund, Ländern und Gemeinden liegt derzeit bei etwas über 1,9 Billiarden Euro. Der Vermögenswert aller Grundstücke in Deutschland addiert sich auf 5,5 Billiarden Euro. www.focus.de/

zugrundeliegenden heutigen Verkehrswerten hinnehmen, dann wäre der Weg zur Kommunalisierung mit einer ganzen Reihe von Konkursen gepflastert. Vor allem die börsennotierten Wohnungsanbieter würden sofort große Verluste einfahren und ihre Anteilsscheine sich über Nacht in Junk Bonds verwandeln.

Das ist wohlgemerkt kein Argument gegen die Kommunalisierung von Grund und Boden. Auf dem Feld des Wohnens tobt nun einmal ein Grundsatzkonflikt zwischen dem verrückten System des abstrakten Reichtums und dem sinnlich-stofflichen Reichtum, der keine friedliche Auflösung zulässt. Die Befreiung der Wohnraumversorgung aus dem Würgegriff der Anlagelogik ist nicht ohne »Entwertungsprozess« aufseiten des »imaginären Kapitals«, das »der Bodenwert« repräsentiert, zu haben.

6. Der Deckel zum Topf

Vogels Überlegungen zur Kommunalisierung von Grund und Boden haben ein grundsätzliches Manko: Er hat den Deckel vergessen, der zum Topf gehört. Sollte aus den aktuellen Mieterprotesten eine gesellschaftliche Bewegung für eine Neuordnung des Wohnungssektors erwachsen, dann müsste diese zweigleisig fahren und neben der Kommunalisierung von Grund und Boden eine Deprivatisierung der Immobilienwirtschaft anstreben. Die privaten Investoren sind nicht die Lösung der Wohnungsfrage, wie es die liberalen Kräfte halluzinieren. Deren Vorherrschaft muss vielmehr gebrochen werden. Dass private Investoren sich vom Wohnungsmarkt zurückziehen, stellt keine Gefahr dar, sondern ist im Gegenteil integraler Bestandteil jeder Lösung. Eine Bewegung für eine bedürfnisorientierte Versorgung mit Wohnraum und deren parlamentarische Unterstützer müssen daher neben der Kommunalisierung von Grund und Boden ganz bewusst den »großen Austausch« bei den Trägern der Wohnraumversorgung anpeilen.

Ein gewisses Problembewusstsein ist in dieser Hinsicht in der Mieterbewegung durchaus vorhanden. Die wichtige Rolle, die die Forderung nach der Einführung

immobilien/kaufen/jeff-bezos-koennte-sich-einfach-sachsen-kaufen-preis-fuer-grund-und-boden-deutschland-wuerde-5-5-billionen-euro-kosten_id_9810043.html

einer neuen »Wohnungsgemeinnützigkeit« in den einschlägigen Debatten spielt, verweist darauf. Allerdings verbergen sich hinter diesem Stichwort höchst unterschiedliche Konzepte. Vielen Vertretern dieser Forderung schwebt lediglich eine Rückkehr zu den Verhältnissen von vor 1989 vor, also vor Abschaffung der alten Wohnungsgemeinnützigkeit.[44] Das greift aber gleich in zweierlei Hinsicht zu kurz. Für eine nachhaltige Sicherung der Wohnraumversorgung genügt es zum einen nicht, überhaupt (wieder) neben der rendite-orientierten privaten Immobilienwirtschaft einen »gemeinnützigen» Sektor zu etablieren. Vielmehr muss der deprivatisierte Wohnungsbau den privaten als die dominante Form des Wohneigentums ablösen. Zum anderen bleibt die Reanimierung kommunaler oder gar landeseigener Wohnungsbaugesellschaften eine Notmaßnahme. Das eigentliche Ziel muss sein, neue selbstorganisierte Formen des Wohnungsbaus zu entwickeln.

Bis dato spielen solche Überlegungen in der Debatte allenfalls eine marginale Rolle. So hat letztes Jahr vor allem die Debatte um das Volksbegehren »Die deutsche Wohnen und Co. enteignen« Furore gemacht und wird als vermeintlich weitreichenste Forderung im Kampf gegen die Mietpreisexplosion gehandelt. Geht es nach den Initiatoren, soll der Berliner Senat den großen, auf dem Berliner Wohnungsmarkt marodierenden Immobilienkonzernen das Handwerk legen, indem sie deren Immobilienbesitz in Landeseigentum überführt.

7. Verstaatlichung des Wohnungssektors oder Selbstorganisation?

In der Hochzeit der Arbeiterbewegung haben Baugenossenschaften schon einmal einen Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet. Allerdings ist diese Tradition schon vor langer Zeit abgerissen, und neue Ansätze, wie etwa das Mietshäuser-Syndikat, beschränken sich auf wenige Einzelprojekte. Hinzu kommt, dass vierzig Jahre neoliberaler Zurichtung die Vereinzelung der Menschen auf die Spitze

[44] http://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf

getrieben haben. Vor diesem Hintergrund kann es nicht weiter überraschen, dass angesichts des totalen »Marktversagens« der Gedanke, die Wohnraumversorgung in Eigenregie zu übernehmen, kaum eine Rolle spielt. Stattdessen wird an den Staat appelliert, diese wichtige gesellschaftliche Aufgabe zu übernehmen und wieder in großem Stil als Vermieter aufzutreten. Im Lichte der hier vorgelegten Analyse erscheint das allerdings alles andere als der Königsweg zur Deprivatisierung.

Diese Skepsis gegenüber einer Delegierung der Wohnraumversorgung an die staatlichen Instanzen hat natürlich auch mit dem theoretischen Rahmen zu tun, in dem meine Untersuchung der Wohnungsfrage steht. Der wertkritische Ansatz propagiert eine radikale Kritik der Warenform und geht davon aus, dass eine künftige emanzipatorische Bewegung vor der Aufgabe steht, den gesamten gesellschaftlichen Reichtum aus der Zwangsjacke der Warenform zu befreien. Man kann nicht gleichzeitig einer radikalen Kritik der Warenform das Wort reden und die Verwandlung allen Wohnraums in Eigentum der öffentlichen Hand als die ultimative Antwort auf das Wohnungsproblem betrachten. Das ist inkonsistent, weil selbst eine Gesellschaft, in der – wie einst im Realsozialismus – das Wirtschaftsleben ausschließlich von Staatsbetrieben getragen wird, den Charakter einer warenproduzierenden Gesellschaft beibehält.[45] Aus der hier vertretenen wertkritischen Perspektive bilden die sukzessive Dekommodifizierung des gesellschaftlichen Reichtums und »die Rücknahme der Staatsgewalt durch die Gesellschaft« (MEW 17, S. 543) vielmehr zwei Seiten derselben Medaille.

Diese allgemeinen theoretischen Überlegungen sind aber beileibe nicht die einzige Quelle der Skepsis gegenüber der öffentlichen Hand als Trägerin der Wohnraumversorgung. Viel wichtiger sind zwei unmittelbar dem Thema »Kampf um Wohnraum« selber immanente Gesichtspunkte. Zum einen kann man es drehen und wenden, wie man will: Staat und Kommunen bleiben höchst unsichere Kantonisten. Dass die staatlichen Instanzen immer auch unter dem Druck der gut organisierten Lobby der privaten Wohnungswirtschaft stehen und dass

[45] Das hat schon Robert Kurz (1991) in seinem Buch »Der Kollaps der Modernisierung« eindrucksvoll dargelegt.

schon aus diesem Grund permanenter gesellschaftlicher Gegendruck unerlässlich bleibt, stellt noch das geringste Problem dar. Schwerer wiegen die unauflöslichen Zielkonflikte, in denen sich die staatliche Macht in Sachen Wohnraumversorgung wiederfindet. Das beginnt mit einem grundsätzlichen Strukturproblem: Unter den Bedingungen des heutigen Kapitalismus geraten die Funktionen des Staates als des ideellen Gesamtkapitalisten einerseits und seine Rolle als die für die allgemeine Daseinsvorsorge verantwortliche Instanz andererseits zusehends in einen offenen Widerspruch. Wie immer die künftige Verlaufsform dieses Konflikts auch aussehen mag, es wäre naiv, auf eine eindeutige, nicht mehr rücknehmbare Entscheidung zugunsten der Bedürfnisse der breiten Bevölkerung zu setzen. Vor allem der Finanzierbarkeitsvorbehalt bleibt ein Dauerbrenner. Insbesondere die Kommunen befänden sich, wenn sie auf breiter Front direkt in die Wohnungswirtschaft einstiegen, in einem dauernden Zielkonflikt. Die mit dem Aufkauf und der Errichtung von Wohnraum verbundenen Kosten bleiben angesichts klammer Kassen ein Dauerargument, hinter dem sich die Gegner verschanzen können und auch werden. Eine soziale Bewegung, die breit und stark genug wäre, gegen diese Kräfte die öffentliche Hand auf die Bereitstellung günstigen Wohnraums zu verpflichten, könnte sich diesen Umweg aber sparen. Wer gesellschaftlichen Dauerdruck erzeugen kann, der hätte allemal die organisatorische Potenz, neue genossenschaftliche Strukturen zu entwickeln und den Bau und die Instandhaltung von Wohnraum in die eigene Hand zu nehmen – vorausgesetzt, der Zugang zur Naturressource Grund und Boden wäre der Warenform entrissen. Im Vergleich etwa zur transnational vernetzten industriellen Produktion oder den großen Infrastrukturunternehmen gehört das Wohnen zu den gesellschaftlichen Sektoren, die sich relativ einfach in Selbstorganisation übernehmen lassen. Das Wohnen gehört deshalb zu den Bereichen, die sich für den Einstieg in den großen Ausstieg aus der Warengesellschaft und den Übergang zu einer bedürfnisorientierten Wirtschaftsweise geradezu anbieten.

Damit das emanzipative Lager den Kampf um »Wohnraum für alle« für sich entscheiden kann, muss dieser perspektivisch den Horizont eines bloß politischen Kampfes überschreiten. Es genügt nicht allein, den Staatsapparat dazu zu

bringen, den Mieterinteressen Rechnung zu tragen. Für eine wirkliche Lösung der Wohnungsfrage bedarf es der Entwicklung neuer Formen einer sich von Staat und Markt gleichermaßen ablösenden gesellschaftlichen Selbstorganisation rund ums Wohnen. Solange eine Bewegung sich darin erschöpft, an den Staat zu appellieren und keine eigenen, von Marktbeziehungen entkoppelten Formen des Zugangs zu Wohnraum aufbaut, schwebt sie immer in der Gefahr, dass das mühsam Erkämpfte den Wechselfällen der Politik wieder zum Opfer fällt. Ein Rollback wird umso unwahrscheinlicher, je mehr die Kämpfe um Wohnraum den Charakter einer Aneignungsbewegung annehmen und je höher der Anteil der Selbstorganisation an der Wohnraumversorgung ist.

Diese Gesellschaft behandelt die Ware als die selbstverständliche und unhintergehbare Form des Reichtums. Für diese Praxis bezahlt sie einen immer höheren Preis. Beim Wohnen ist das für immer mehr Menschen durchaus wortwörtlich zu verstehen: Die Erfüllung eines Grundbedürfnisses wird zunehmend unbezahlbar. Um daran etwas zu ändern und ein gutes Wohnen für alle zu sichern, sind zwei grundlegende Veränderungen unerlässlich: Grund und Boden muss aus dem Warenuniversum herausgenommen werden, und an die Stelle der rendite-orientierten Immobilienwirtschaft muss eine genossenschaftliche Selbstorganisation treten. Die Umsetzung dieser Maßnahmen würde nicht nur einen radikalen Bruch mit einer über viele Jahrzehnte eingeübten Boden- und Wohnungspolitik darstellen, sondern hätte eine über die Frage des Wohnens hinausweisende Bedeutung. Zum einen wäre mit einer solchen Umorientierung eine Bresche in den Glauben an die Ware als die vermeintlich natürliche Reichtumsform geschlagen; zum anderen wäre mit der Erfahrung, dass genossenschaftliche Selbstorganisation auf dem Feld des Wohnens eine Alternative zum versagenden Markt darstellt, eine Art Präzedenzfall auch für andere gesellschaftliche Bereiche geschaffen.

Literatur

Dell, Chrstopher (2013); Ware: Wohnen, Politik. Ökonomie Städtebau, Berlin 2013

Holm, Andrej; Scheer Claus (2018): Mietpreisexplsion Wohnungsnoststand ISW-Reprt 116/117, München, 2018

Kurz, Robert(1991), Der Kollaps der Modernisierung, Frankfurt 1991

Lohoff, Ernst; Trenkle Norbert (2012): Die große Entwertung, Münster 2012

Lohoff, Ernst: Kapitalakkumulation ohne Wertakkumulation, Krisis1/2014 www.krisis.org/2014/kapitalakkumulation-ohne-wertakkumulation/

MEW 18 = Engels Friedrich: Zur Wohnungsfrage, in: Marx-Engels-Werke Bd.25, Berlin 1976, S.209-287

MEW 25 = Marx, Karl: Das Kapital, Band 3, in: Marx-Engels-Werke Bd.25, Berlin 1986

Sinn, Hans Werner (2017): Was uns Marx noch zu sagen hat, in: Greffrath, Mathias (Hrsg.): Re. Das Kapital. Politische Ökonomie im 21. Jahrhundert, München 2017

Sommer, Rainer (2008): Die Subprime-Krise, Hannover 2008

Internetquellen:

https://www.bayernkurier.de/wirtschaft/38066-bauen-bauen-bauen/

https://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/wohnen-kostet-mancherorts-ein-drittel-des-einkommens-16253828.html

(https://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mehr-baukredite-in-deutschland-vergeben-14138491.html)

https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/nahles-wohnen-ist-die-neue-soziale-frage-15576980.html

https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/immobilien-spekulation-verbieten-bloedsinn-15333428.html

https://www.focus.de/immobilien/kaufen/jeff-bezos-koennte-sich-einfach-sachsen-kaufen-preis-fuer-grund-und-boden-deutschland-wuerde-5-5-billionen-euro-kosten_id_9810043.html

https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0406/das-neue-bauen-der-20er-jahre-zeitlose-moderne-040614.htm

https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/immobilienmarkt-preissteigerungen-von-240-prozent-oekonomen-warnen-vor-immobilienblase/24874972.html

https://www.haus.de/bauen/teurer-baugrund-interview-mit-spd-urgestein-hans-jochen-vogel

https://www.insm-oekonomenblog.de/22130-wie-kann-bezahlbarer-wohnraum-geschaffen-werden-michael-voigtlaender/

(https://orange.handelsblatt.com/artikel/9900).

https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf

https://www.spd.de/aktuelles/detail/news/boden-ist-keine-ware-sondern-gemeingut/02/07/2019/

https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilienblase-deutschland-1.4067331

https://www.sueddeutsche.de/politik/bauland-mieten-reform-meinung-1.4683240

https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/immobilienpreise-bis-2060-bleibt-das-wohnen-teuer/24377186.html

https://www.welt.de/finanzen/article198625691/Schulden-US-Verbraucher-haeufen-milliardenschwere-Kredite-an.htmlhttps://blog.zeit.de/teilchen/2015/04/01/china-beton-verbrauch-usa-urbanisierung/

https://www.zeit.de/wirtschaft/2018-08/wohnungsmarkt-mietpreise-neuvermietungen-anstieg-mietpreisbremse

https://www.zeit.de/wirtschaft/2019-02/obdachlosigkeit-wohnungslose-sozialpolitik-zuwanderung-wohnungsnot-deutschland-faq

Krisis – Kritik der Warengesellschaft

Krisis Beiträge seit 2013:

1 / 2014 Ernst Lohoff
Kapitalakkumulation ohne Wertakkumulation
Der Fetischcharakter der Kapitalmarktwaren und sein Geheimnis

1 / 2015 Julian Bierwirth
Henne und Ei
Der Wert als Einheit von Handlung und Struktur

1 / 2016 Norbert Trenkle
Die Arbeit hängt am Tropf des fiktiven Kapitals
Eine Antwort auf »*Geht dem Kapitalismus die Arbeit aus?*« von Christian Siefkes

2 / 2016 Julian Bierwirth
Der Grabbeltisch der Erkenntnis
Untersuchung zur Methode des *Gegenstandpunkt*

3 / 2016 Karl-Heinz Lewed
Rekonstruktion oder Dekonstruktion?
Über die Versuche von Backhaus und der Monetären Werttheorie, den Wertbegriff zu rekonstruieren

4 / 2016 Peter Samol
All the Lonely People
Narzissmus als adäquate Subjektform des Kapitalismus

5 / 2016 Ernst Lohoff
Die letzten Tage des Weltkapitals
Kapitalakkumulation und Politik im Zeitalter des fiktiven Kapitals

1 / 2018	PETER SAMOL **Bitcoinblase und Blockchainballyhoo** Warum Bitcoin und andere Kryptowährungen kein Geld darstellen und dieses auch nicht ersetzen können
2 / 2018	ERNST LOHOFF **Die allgemeine Ware und ihre Mysterien** Zur Bedeutung des Geldes in der Kritik der Politischen Ökonomie
1 / 2019	JULIAN BIERWIRTH **Die Geburt des Ich** Aspekte von Identität und Individualität
1 / 2020	ERNST LOHOFF **Warum das Wohnen unbezahlbar wird und was dagegen zu tun ist** Eine kleine politische Ökonomie des Immobiliensektors

Das komplette Archiv der Krisis seit 1986 findet sich auf www.krisis.org
Ein Teil der Druckausgaben ist noch erhältlich und kann bei u.a. Adresse bestellt werden.

Förderverein Krisis | Postfach 81 02 69 | 90247 Nürnberg | krisisweb@yahoo.de